3 1761 09373492 9

Lat. 95
L.

K. F. Koehler's Antiquarium
LEIPZIG
Universitätsstrasse 26.
Specialgeschäft für Philologie
und Naturwissenschaften.
Filiale: BERLIN W., Unter den Linden 41.

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/derlandwirthscha00drec

For
D771

Der

landwirthschaftliche Pachtvertrag

von

Gustav Drechsler,
Ph. Dr., a. Prof. d. Landw. a. d. Universität Göttingen.

Vom landwirthschaftlichen Central-Verein der Provinz Sachsen
gekrönte Preisschrift.

Motto: Suum cuique.

Erster Band.
Kritische Untersuchung.

87901
1/6/08

Halle,
Verlag der Buchhandlung des Waisenhauses.
1871.

Das Recht der Ueberſetzung iſt vorbehalten.

Vorwort.

In meinem früheren Wirkungskreise als practischer Landwirth hatte ich durch Betheiligung bei Gutsübergaben, und später bei der Anfertigung eines Vertrages zum Zwecke der Verpachtung meines Gutes Gelegenheit, eine Reihe bestehender Pachtverträge einzusehen und mit einander zu vergleichen. Es drängte sich mir dabei die Ueberzeugung auf, daß der Inhalt der meisten Pachtverträge unberührt geblieben ist von den Fortschritten der landwirthschaftlichen Cultur und Wissenschaft im Laufe dieses Jahrhunderts. Ich nahm mir vor, die bestehenden Pachtverhältnisse einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, und suchte mir zu diesem Zwecke nach und nach aus verschiedenen Theilen Deutschlands und anderer Länder Pachtverträge zu verschaffen. Das gesammelte Material war schon ziemlich umfangreich, als im Juni 1868 in der Zeitschrift des landwirthschaftlichen Centralvereins der Provinz Sachsen das folgende Preisausschreiben erschien:

„Die Pachtverträge über größere und mittlere Landgüter werden in vielen Fällen noch nach älteren Mustern abgeschlossen, welche dem heutigen Stande der Landwirthschaft nicht mehr entsprechen. Die Verträge leiden in Folge dessen nur zu häufig an inneren Widersprüchen. Auf der einen Seite enthalten sie solche Bestimmungen über die Gutswirthschaft, welche gegenwärtig nicht mehr ausführbar sind, andererseits aber schweigen sie nicht selten über neuere wirthschaftliche Fragen, deren Regelung dringend erforderlich ist.

Die mit diesem Zustand verbundenen Nachtheile machen sich für Pächter wie für Verpächter und für die gesammte Landwirthschaft immer fühlbarer. Die Beseitigung der Nachtheile kann aber nicht von der Gesetzgebung, oder doch von dieser nicht allein erwartet werden, weil dieselbe der Vertragsfreiheit stets einen großen Spielraum lassen wird und lassen muß. Vielmehr scheint der geeignetste Weg in der Ausarbeitung von Musterverträgen zu bestehen, welche den heutigen Forderungen der Landwirthschaft entsprechen.

Der landwirthschaftliche Central-Verein der Provinz Sachsen stellt daher folgende Preisaufgabe zur öffentlichen Bewerbung auf:

> Kritische Untersuchung über die bestehenden Pachtrechtsverhältnisse, verbunden mit dem Entwurf eines Pachtvertrages über ein größeres oder mittleres Landgut."

Hierdurch von Neuem angeregt, arbeitete ich die vorliegende Schrift aus, und hatte die Freude, dieselbe mit dem Preise gekrönt zu sehen.[1] (Zeitschr. d. Centralvereines 1870, No. 5. Seite 166).

Im Verlaufe der Arbeit zeigte sich immer deutlicher, daß es sich nicht darum handelte, die Frage: „wie muß sich das Pachtverhältniß gestalten, um im Einklang zu stehen mit der Culturentwickelung unserer Zeit" — definitiv zu lösen und zum Abschluß zu bringen, sondern vielmehr darum, den Anfang einer Untersuchung dieser Frage zu machen.

Von diesem Gesichtspunkte aus erklärt und rechtfertigt sich Form und Inhalt dieser Schrift.

Jede Vertragsbestimmung schafft und regelt eine bestimmte Beziehung zwischen den Contrahenten. Es handelte sich nun darum:

1) zu constatiren, wie die betreffende Beziehung in verschiedenen Verträgen geregelt wird;
2) die verschiedenen Auffassungen kritisch zu prüfen;
3) diejenige Regelung aufzusuchen, welche dem heutigen Standpunkte der Cultur und der Wissenschaft am meisten entspricht.

---

1) Die Herausgabe dieser Schrift hat sich in Folge der Kriegsereignisse verzögert.

Bei der Zusammenstellung verschiedener Auffassungen und Bestimmungen habe ich, um die Uebersicht zu erleichtern, nur das Wesentliche derselben kurz mittheilen können; um dem Leser die vollständige Kenntniß der verschiedenen Bestimmungen zu verschaffen, war es daher nothwendig, eine Sammlung von Pachtverträgen und Pachtbedingungen, auf welche im Texte hingewiesen wird, als Commentar im zweiten Bande dieser Schrift zu publiciren; selbstverständlich konnten nur allgemeine Bedingungen für die Verpachtung von Staatsgütern und solche Verträge veröffentlicht werden, welche sich auf Güter beziehen, die öffentlich verpachtet sind.

Um ein bequemes Nachschlagen zu ermöglichen, sind die Contracte nach den Namen der Länder oder Landestheile, aus welchen sie stammen, alphabetisch geordnet, und dieselbe Anordnung ist bei den Hinweisungen im ersten Bande eingehalten. —

An die kritische Prüfung der einzelnen Bestimmungen, welche den Zweck hat, die vorhandenen Mängel aufzudecken, schließt sich von selbst der Versuch, Bestimmungen zu finden, durch welche die erkannten Mängel beseitigt werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind zusammengefaßt im „Entwurf eines Pachtvertrages für ein größeres Gut" im zweiten Bande dieser Schrift.

Ich betrachte den Versuch, Bestimmungen zu finden, welche das Verhältniß der Contrahenten regeln nach dem heutigen Standpunkte der Cultur und der Wissenschaft, wie schon angedeutet, als den Anfang des Fortschrittes in Bezug auf die Regelung von Verhältnissen, deren Beschaffenheit die Organisation und die Erfolge des landwirthschaftlichen Betriebes weit mehr beeinflußt, als man gewöhnlich annimmt; ich würde daher meinen Fachgenossen außerordentlich dankbar sein, wenn sie durch Uebersendung eigenthümlicher Pachtbedingungen mein Material vervollständigen und durch Mittheilung ihrer in Bezug auf das Pachtverhältniß gesammelten Erfahrungen, ihrer Erlebnisse bei Uebergaben, ihrer Ansichten

über meine Vorschläge mich in den Stand setzen wollten, über schwierige Punkte weiter nachzudenken und die Aufgabe, einen Pachtvertrag zu entwerfen, welcher beide Theile befriedigt, ihrer Lösung immer näher zu führen. —

Schließlich spreche ich allen denen meinen Dank aus, welche durch Mittheilung von Pachtbedingungen mir Material für meine Untersuchungen geliefert und mich dadurch bei meiner Arbeit wesentlich unterstützt haben.

Göttingen, im Februar 1871.

Gustav Drechsler.

Inhalt.

Seite.

Einleitung . . . . . 1—4

Anordnung des Inhalts 1; Beispiele unzweckmäßiger Anordnung 2; Begriff und Zweck des Pachtcontracts 3; zweckentsprechende Anordnung 4.

Theil I. **Die Grundbestimmungen.**

Gegenstand des Vertrages . . . . . 4—51

Gutsbeschreibung 5; Gutsbestandtheile 6; Einwendungen gegen die gewählte Eintheilung 6; Inhalt der Gutsbeschreibung 10; verschiedene Formen der Ueberlassung von Gutsbestandtheilen an den Pächter 13; Verpachtung 13; Verstellung 15; Verkauf und unentgeltliche Veräußerung 21; welche Gutsbestandtheile sind dem Pächter zu überlassen, welche zu reserviren, und welche Form der Ueberlassung ist zu wählen 22; Gebäude und Grundstücke 22; Obstbäume 23; Kopfholzbäume 24; Anlagen im Felde 24; Anlagen in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe 25; bewegliche Gutsbestandtheile 26 (Heu, Stroh, Dünger 31); Feldinventar 32; Gartenbestellung 41; Obst 41; Waldbäume 41; Zweige der Kopfholzbäume 43; Baumschulen 43; abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile 44; Berechtigungen 45; Verpflichtungen (Lasten und Abgaben) 46; tabellarische Zusammenstellung 49; Bestandesveränderungen 51.

Die Pachtzeit . . . . . 51—63

Zeitpunkt des Pachtanfangs 51; Pachtdauer 53; Verkürzung der Pachtdauer durch Kündigung 56; durch Verkauf des Gutes 57; durch den Tod eines der Contrahenten 58; Verlängerung der Pachtdauer durch stillschweigende Relocation 60; durch Prolongation 61.

Der Pachtzins . . . . . 63—97

A. Die Form des Pachtzinses 63

Quote vom Rohertrage 64; Naturalpachtzins 64; vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses 66; Resultate der Berechnung 69; Geldpachtzins 73; Naturallieferungen 74.

B. Die Ermittelung des Pachtzinses 74

Durch Berechnung 75; durch Meistgebot 76; Vergleichung 76; Resultate 85. — Zahlungsmodalitäten 85.

C. Nachlaß am Pachtzinse 85

Rechtsvorschriften 86; contractliche Bestimmungen 87; Erklärung des Anspruchs auf Pachtremission 88; weitere Erläuterungen 89; Berechtigung des Anspruchs 93; Resultate 96.

Theil II. **Die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten während der Pachtdauer.**

Die Aufgabe und der Weg zu ihrer Lösung . . . . . 98—100

A. Verpachtete Gutsbestandtheile . . . . . 100—181

1. Gebäude 101

Benutzung 101; Instandhaltung derselben: Rechtsvorschriften 101; contractliche Bestimmungen 102; Gesichtspunkte für die Beurtheilung derselben 103; kritische Prüfung derselben in Bezug auf ihre Billigkeit und Zweckmäßigkeit 104; neue Bestimmung über die Unterhaltung 115; Rechtfertigung ihrer Eigenthümlichkeit 116; ihre Wirkung 122; besondere Vortheile derselben 125; Zusätze 125; Einwand 127; Rechnungsbeispiele bei ihrer Anwendung 128. — Neubauten, Umbauten und bauliche Veränderungen 129; Verpflichtung des Verpächters 130; contractliche Bestimmungen 131; kritische Prüfung derselben 132; Verfahren bei Bauten, zu denen der Verpächter verpflichtet ist: wenn sie nicht vorhergesehen sind 135; deren Ausführung vor Abschluß des Contractes feststeht 139; Verfahren bei Bauten, welche dem Pächter wünschenswerth sind 140; Ergebniß 141.

Seite.

2. Grundstücke 142

Gärten 142. — Aecker 142; contractliche Bestimmungen über deren Benutzung 143; Zweck derselben 146; kritische Prüfung derselben 146; die Bestimmungen über die Düngung 146; deren Wirkung 159; die Bestimmungen über die Bearbeitung 161; über die Fruchtfolge 162; Ergebniß 163; positive Nachtheile der contractlichen Bestimmungen 164. — Wiesen 166; contractliche Bestimmungen 166; Verbot des Umbruchs 166; Verbot des Hütens 168. — Aenger 168. — Wege 169. — Gewässer 169. — Haidegrundstücke 169.

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe . 170

Instandhaltung der Drainanlagen: contractliche Bestimmungen 171; Prüfung derselben 172; Ergebniß 173; Bezahlung der Kosten neuer Drainirungen: contractliche Bestimmungen 174; Prüfung derselben 174; Ergebniß 176; Höhe der Amortisationsquote 176. — Instandhaltung sonstiger baulicher Anlagen 179; Wasserbauten 179; Pumpen, Röhrenleitungen, Befriedigungen, Thore 180; Bezahlung der Kosten neuer baulicher Anlagen 180.

4. Berechtigungen 181

(Deren Erhaltung; Proceßkosten.)

B. Das eiserne Inventar . . . . . 182—184

1. Obstbäume 582

Dem Pächter durch Verstellung mit Werthsabgleichung zu überlassen 182; contractliche Bestimmungen; deren Mängel 183.

2. Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile 184

Dem Pächter durch Verstellung ohne Werthsabgleichung zu überlassen.

C. Vom Pächter angekaufte und ihm unentgeltlich überlassene Gutsbestandtheile . . . . . 184—185

Allgemeine Bestimmung über deren Zustand 185.

D. Lasten und Abgaben . . . . . 185—186

Modus der Berechnung, wenn vom Pächter übernommen 185; Zuschuß des Verpächters 186.

E. Reservirte Gutsbestandtheile . . . . . 186—188

Beziehungen des Pächters zu denselben; Forsten geringer Ausdehnung 186; größere Forsten 187; Gefälle 187; veränderliche Abgaben 188; Gebäudetheile und Grundstücke 188.

F. Bestandesveränderungen . . . . . 188—202

1. Expropriation 188

Contractliche Bestimmungen über die Entschädigung 189; kritische Prüfung derselben 189 (contractliche Fixirung der Entschädigungssumme 190); Ergebniß 191; Zeitpunkt für den Beginn der Verzinsung des Expropriationscapitals 192; Entschädigung für das Feldinventar 193.

2. Separation (Verkoppelung, Consolidation, Commassation) 195

Gewöhnliche contractliche Bestimmung 195; Unbilligkeit derselben 195; Aenderung derselben 196; dadurch Schutz des Pächters vor Verlusten 196; Vortheile für den Verpächter 197.

3. Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken 197

Vortheile einer Vergrößerung des Areals 197; Grenze 198; Pachtgeld für zugekaufte Grundstücke 198. — Nachtheile einer Verringerung des Areals 198; Sicherung des Pächters, Verminderung des Pachtgeldes 198. — Tausch von Grundstücken 199. — Bestimmung über den Preis des Feldinventars 199. — Mängel der üblichen contractlichen Bestimmungen 200.

4. Ablösungen 200

Erhöhung resp. Verminderung des Pachtgeldes 200; verschiedene Methoden der Berechnung 201.

Seite.

5. Verminderung des Obstbaumbestandes 201
Entschädigung des Pächters 202.

G. Außergewöhnliche Unglücksfälle. 203

1. Brand . . . . . 203—212
Contractliche Bestimmungen 203; kritische Prüfung derselben 204 (Wirkung der Versicherung; Entlastung des Pächters 204; Differenz zwischen der ausbezahlten Versicherungssumme und der Neubausumme 205); der Billigkeit entsprechende Betheiligung d. Pächters an den Herstellungskosten 206.

2. Ueberschwemmung 207
Verpflichtung des Verpächters 207; contractliche Bestimmungen 207; geringfügige Beschädigungen, welche ohne Schuld des Pächters entstanden sind 208; erhebliche Beschädigungen 208; Absatz am Pachtgelde 208; Schaden an Feldfrüchten 209; an Gebäuden 210.

3. Krieg 210
Grundsatz für die Vertheilung der Schäden und Lasten 210; contractliche Bestimmungen 211; kritische Prüfung derselben 212; Ergebniß 212.

H. Industrielle Anlagen 213

I. Persönliche Beziehungen der Contrahenten . . . . . 213—216
Vertretung des Verpächters in Gutsangelegenheiten und in Bezug auf die Ausübung von Ehrenrechten 214; Beziehungen der Contrahenten bei Anwesenheit des Verpächters oder dessen Vertreters auf dem Gute 215.

Theil III. Uebergabe und Rückgabe.

A. Allgemeine Bestimmungen . . . . . 217—229

1. Die Zeit der Uebergabe 218

2. Die Leitung der Uebergabe 218
Uebergabecommission; deren Befugnisse 219; Zusammensetzung 220; Geschäftsgang 221.

3. Die Objekte der Uebergabe 221
Contractliche Bestimmungen 221; Ausschluß des ganzen beweglichen Inventars von der Uebergabe 221; Ausschluß nur des lebenden Inventars 222; mögliche Verluste des Pachtnachfolgers bei Uebernahme des ganzen Inventars 224; Schutzbestimmungen 224; zu übergebende Vorräthe 226.

4. Das Schätzungsverfahren 226
Anforderungen an ein zweckmäßiges Schätzungsverfahren 226; Wahlmodus für die Taxatoren 227; Modus der Schätzung 228.

5. Die Wirthschaftsführung während der Uebergabe . . . 228

6. Schluß der Uebergabe 229

7. Die Kosten der Uebergabe 229

B. Besondere Bestimmungen in Bezug auf die Uebergabe und Rückgabe der einzelnen Gutsbestandtheile . . . . . 229—264

1. Gebäude 229

2. Grundstücke 230

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe . . 230

4. Berechtigungen 230

5. Obstbäume 231
Methoden zur Ermittelung d. Werthes 231; Eintheilung in Werthsclassen 232; Preise der verschied. Classen 234; Schema 334; Entschädigung d. Verpächters bei Verminderung d. Bestandes 235; contractliche Bestimmung 236.

6. Abtrennbare Pertinenzien der unbewegl. Gutsbestandtheile 236

7. Das Wirthschaftsinventar 237
Bestimmungen zur Herbeiführung einer Einigung über den Kaufpreis 238; Bestimmungen zur Beförderung der Einigung 239; Schwierigkeit bei der Werthschätzung der Schafe 240.

8. Vorräthe 240
Körnerfrüchte 240; Stroh und Trockenfutter, Düngervorräthe, Holzvorräthe, Haushaltsvorräthe 241.

9. Feldinventar 241

Seite.

Methoden der Werthbestimmung 241; kritische Prüfung derselben 242; Bestimmung des Werthes nach den Productionskosten 242; nach dem muthmaßlichen Ausfall der Ernte (Halmtaxe) 247; Ergebniß 251; Verbesserung der ersten Methode 252; Preisscala für die im Felde stehenden Früchte 254; Vortheile derselben 254; nothwendig bleibende Zwangsmaßregeln 255; Beseitigung derselben durch Veränderung der Preisscala 256; contractliche Bestimmungen für die Anwendung der veränderten Preisscala 257; einzelne erforderliche besondere Bestimmungen (Raps, Klee) 258; Wiesen 258.

10. Die Gartenbestellung 261
Erstattung des nachweislich gezahlten Tagelohns u. d. Düngungskosten 261.

11. Lasten und Abgaben 262

12. Dienstpersonal 262
Eintritt in die abgeschlossenen Dienstcontracte; Berichtigung des Lohnes pro rata temporis 262.

13. Gegenseitige Berechnungen 263
Hagelversicherungsprämie 263; Pachtgeld für Kartoffel-, Lein-, Gartenland 263; Vergütung für das den Dienstboten u. Tagelöhnern unentgeltlich überlassene Land 263; Kosten für die Beköstigung des Wirthschaftspersonals während der Uebergabe 264; Lohn der Schäfer 264; Kosten für Feldbestellung und Bearbeitung während der Uebergabe 264.

Theil IV. **Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen.**

A. Allgemeine Bestimmung . . . . . 265—267
Schlichtung von Differenzen durch ein Schiedsgericht 266; Zusammensetzung desselben 266; Kosten 267; Fälle, in denen der Rechtsweg betreten werden kann 267.

B. Bestimmungen zur Sicherung des Pächters . . . . . 267—272

1. Gewährleistung von Seiten des Verpächters 267
Contractliche Bestimmungen 267; Unbilligkeit derselben 268; der Billigkeit entsprechende Bestimmung 268.

2. Kündigungsbefugniß des Pächters 269
Gesetzesvorschriften 269; contractliche Bestimmungen 270; Fälle, in denen eine Kündigungsbefugniß gerechtfertigt ist 271.

C. Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters . . . . . 272—290

1. Caution 272
Baare Caution; Höhe derselben; Bürgschaftsleistung der Ehefrau des Pächters; Bestellnug einer Hypothek an seinem Vermögen.

2. Besondere Verpflichtungen des Pächters 272
Ersatz aller Schäden 272; Wohnsitz auf dem Gute u. Leitung der Wirthschaft 273; Cession, Verafterpachtung 273; Landeigenthum 273; Ansprüche an den Verpächter 273; Feuerversicherung 273; Hagelversicherung 274, 275; Bestimmung zur Erhaltung der Fruchtbarkeit der Grundstücke 274; Buchführung 274. — Wiedereinfuhr der in den verkauften Producten ausgeführten Bodenbestandtheile: nothwendige contractl. Festsetzungen in Bezug auf die Ausführung der Berechnung 275; Beweiskraft der Berechnung 276; ob dieselbe im Interesse des Verpächters nothwendig 277; Verfahren eines vorsichtigen Pächters, wenn er freie Hand hat 278; Verfahren eines unvorsichtigen Pächters 279; mögliche Verluste d. Verpächters 280; Bestimmungen, um dieselben zu vermeiden 282; Resultat 283. Besondere Bestimmung in Bezug auf den Strohverkauf 284. — Verringerung des Viehstandes: contractliche Bestimmungen 285; Entbehrlichkeit derselben 285.

3. Besondere Rechte des Verpächters 286
Revision 286; Einziehung der Caution 286; Aufhebung des Contracts: Gesetzesvorschriften 286; contractliche Bestimmungen 287; Prüfung derselben 287; Beschränkung der Kündigungsbefugniß auf bestimmte Fälle 288; Mitwirkung des Schiedsgerichts 289; Exmission 289.

4. Conventionalstrafen 289
Schluß (Verzicht auf Rechtswohlthaten und Einreden; Compensation; Retention; Kosten.) 291

Einleitung.

Wenn man eine Anzahl verschiedener Pachtverträge mit einander vergleicht, fällt zunächst die merkwürdige Thatsache auf, daß, so ähnlich auch zwei Pachtverträge ihrem Inhalte nach sind, die Anordnung dieses Inhaltes dennoch in jedem Vertrage eine andere ist.

Der Grund dieser merkwürdigen Erscheinung liegt nicht darin, daß ein innerer Zusammenhang zwischen den verschiedenen Bestimmungen eines Pachtvertrages überhaupt nicht existirt, sondern er ist lediglich in dem Umstande zu suchen, daß die Verfasser der Verträge sich nicht die Mühe gegeben haben, nach einem inneren Zusammenhange der einzelnen Bestimmungen zu suchen. Sie haben eine logische, folgerichtige Anordnung des Inhalts nicht für nöthig gehalten, weil es für die juristische Bedeutung, für die rechtliche Geltung des Contracts gleichgültig ist, wo diese oder jene Bestimmung sich findet; wenn sie sich nur findet.

Für die wirthschaftliche Bedeutung des Contractes aber, für die Handhabung desselben in der Praxis, ist die Anordnung des Inhalts durchaus nicht gleichgültig. Das ergiebt sich schon aus der Thatsache, die sich leicht konstatiren läßt, daß nur wenige Pächter ihren Contract wirklich vollständig kennen, daß viele erst bei der Zurückgabe des Gutes, oft zu ihrem Schaden, vollkommen klar darüber werden, welche Verpflichtungen sie eingegangen sind; die Streitigkeiten bei der Rückgewähr von Pachtungen entstehen weniger in Folge dunkler, unklarer Bestimmungen — obgleich auch in dieser Beziehung durch einen lächerlichen Curialstyl vielfach gefehlt wird — als in Folge einer unzweckmäßigen Anordnung des Inhalts, welche zur Folge hat, daß Wiederholungen nöthig sind, und daß widersprechende Bestimmungen nicht in die Augen fallen.

Diese Uebelstände treten besonders scharf hervor in den Pachtcontracten, welche aus einem allgemeinen und einem speciellen Theile bestehen.[1]

1) Ueblich bei den Verpachtungen von Domänen in Preußen, Anhalt, Gotha, Schwarzburg-Rudolstadt u. a.

Die Verpächter von Staats-Gütern, welche jährlich eine Anzahl Pachtcontracte abschließen müssen, haben es, um Arbeit zu sparen, vielleicht auch der Billigkeit wegen, für zweckmäßig erachtet, „allgemeine" Bedingungen zu entwerfen und drucken zu lassen, welche für alle Domänen des betreffenden Staates Gültigkeit haben sollen — so weit nicht für den einzelnen Fall in den „speziellen" Bedingungen Ausnahmen stipulirt werden.

Der Contract wird also in zwei Theile zerrissen, und die wesentlichste Aufgabe des zweiten speziellen Theils besteht darin, verschiedene, für den speziellen Fall unbrauchbare Bedingungen des allgemeinen Theils aufzuheben, zu ergänzen oder durch neue Bestimmungen zu ersetzen.

Von den 20 Paragraphen eines mir vorliegenden speziellen preußischen Contractes befinden sich beispielsweise in 17 Paragraphen Hinweisungen, Ergänzungen und Abänderungen der allgemeinen Bedingungen; von einem andern mir vorliegenden preußischen Contracte ist nur in einem Paragraphen eine Verweisung auf die allgemeinen Bedingungen nicht erforderlich.

Es ist selbstverständlich, daß das Verständniß eines solchen Contracts ein zeitraubendes und ärgerliches Studium erfordert. Je ausführlicher die allgemeinen Bedingungen sind, um so dickleibiger müssen auch die speziellen Bedingungen sein, und um so schwerfälliger wird der ganze Contract; dem Leser, welcher den Inhalt eines solchen Contracts kennen lernen will, wird eine wahre Sisyphusarbeit zugemuthet; er wird hin- und hergezerrt, wie „von einem bösen Geist auf dürrer Haide herumgeführt."

Glaubt man seitens der Dömänenverwaltung die Kosten sparen zu müssen, welche durch die Edition einheitlicher Contracte für jede Domäne entstehen, so empfiehlt sich dann die Einrichtung der früheren hannoverschen, der braunschweigischen und mecklenburgischen Pachtverträge. Hier sind die allgemeinen Bedingungen auf die rechte Hälfte jeder Seite gedruckt, und hin und wieder sind mehrere Seiten frei gelassen; die linke freie Hälfte und die freien Seiten werden benutzt, um besondere Bestimmungen an der geeigneten Stelle einzutragen.

Es ist sehr zu bedauern, daß man diese zweckmäßige Einrichtung in Hannover abgeschafft, und ohne weiteres die altpreußische Pachtschablone auch dort eingeführt hat.

Aber auch die einheitlichen Pachtverträge, welche mir vorliegen, zeichnen sich durch ein ganz unglaubliches Durcheinander ihres Inhalts aus. So handelt z. B. der weimarsche Contract in den §§ 21, 22 und 23 von Lasten und Leistungen; dann folgen verschiedene andere Bestimmungen in unverständlicher Reihenfolge, z. B. § 27 Feuereimer, § 28 Getreidefeimen, § 29 Saatregister; oder § 38 Kriegsschäden, § 39 Sterbefall u. s. w.; endlich im § 47, Getreideabgabe, kommt noch eine unerwartete Leistung hinterher.

Im gothaischen Pachtcontracte handelt § 16 von der Unterwerfung der Pächter unter die bestehenden gesetzlichen und polizeilichen Bestimmungen und § 17 von der Bezahlung des Pachtgeldes; der einzige innere Zusammenhang zwischen diesen beiden Paragraphen möchte etwa der sein, daß dem Verfasser bei dem Worte Polizei die Execution bei säumiger Pachtzahlung vorgeschwebt hat.

Im stolberger Pachtcontract findet sich unter dem Titel: Behandlung der Pachtgegenstände der § 16, welcher über Beeinträchtigung des Gutes und Processe spricht, und unter dem Titel Pachtleistungen handelt § 21 von Verzicht auf Pachterlaß.

Im lauenburger Contract findet sich in den §§ 25—30 folgende merkwürdige Anordnung: Feuerordnung — Fischerei — Feuerung — Verbot des Bierbrauens — Tagelöhner — Armenlasten.

Diese Beispiele sind ins Unendliche zu vermehren[1]; die mitgetheilten mögen genügen, um meine Behauptung gerechtfertigt erscheinen zu lassen, daß die bestehenden Pachtverträge in Bezug auf die logische Anordnung ihres Inhalts außerordentlich viel zu wünschen übrig lassen.

Ein weiterer formeller Uebelstand, der sich bei sehr vielen Verträgen findet, ist der Mangel eines Inhaltsverzeichnisses; oft sind nicht einmal die Paragraphen mit Ueberschriften versehen[2]; es wird dem Leser so schwer wie möglich gemacht, sich zurecht zu finden. —

Eine folgerichtige Gruppirung der aus dem Pachtverhältnisse entspringenden Beziehungen zwischen den beiden Contrahenten muß abgeleitet werden aus dem Begriffe und dem Zwecke des Pachtcontracts.

Der Zeitpachtcontract über ein Landgut ist der Vertrag, durch dessen Abschluß ein Verpächter dem Pächter gewisse Bestandtheile eines Landguts zur Nutzung auf eine gewisse Zeit zum Theil gegen einen bestimmten Zins[3], zum Theil durch Veräußerung überläßt.

Die wesentlichen Merkmale eines Pachtcontracts sind also, daß darin

1) die Einwilligung der Contrahenten constatirt ist;
2) die zur Nutzung überlassenen Bestandtheile des Landguts bestimmt sind;
3) Anfang und Ende der Nutzung festgesetzt, und
4) der Pachtzins normirt ist.[4]

---

1) s. die Inhaltsverzeichnisse zu den Pachtverträgen im 2ten Theile dieser Schrift.
2) Baden, Hessen, Lippe-Detmold.
3) Allgem. Landrecht. Tit. XXI. § 259.
4) Die Normirung des Kaufpreises für die veräußerten Gutsbestandtheile ist nicht wesentlich. Arndts Pandecten, 6. Aufl Seite 483, § 300.

Durch die Feststellung dieser wesentlichen Punkte ist nun zwar dem Begriffe nach ein Pachtcontract vorhanden; der Zweck des Pachtvertrages ist aber damit noch nicht erfüllt; es ist damit nur die Basis eines neuen Verhältnisses geschaffen; Zweck des Pachtvertrages aber ist, die aus dem Pachtverhältnisse entspringenden gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten während der Dauer der Pacht und in Bezug auf die Uebergabe und Rückgabe des Gutes festzustellen, und Bestimmungen zu treffen, durch welche die Rechte der Contrahenten und die dem Pächter übergebenen Vermögenstheile des Verpächters sicher gestellt werden.

Hiernach zerfällt ein Pachtvertrag naturgemäß in vier Theile; der erste Theil enthält die Grundbestimmungen, welche den Vertrag als Zeitpachtcontract characterisiren; zweckmäßig schließen sich an jede einzelne Grundbestimmung die Modificationen an, welche dieselbe durch besondere Umstände erleidet; so würden sich also z. B. an die allgemeine Bestimmung über die Pachtdauer anzureihen haben die Bestimmungen über Verkürzung und Verlängerung der Pachtdauer; in dem Abschnitte, in welchem der Pachtzins festgesetzt wird, würden auch die Zahlungsmodalitäten zu erörtern sein u. s. f. Die Feststellung der gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten während der Pachtdauer ist der Inhalt des zweiten Theils. Die Bestimmungen über die Uebergabe und Rückgabe bilden den dritten, und die Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitigen Rechte und des dem Pächter überlassenen Vermögens den vierten Theil des Contracts.

Wir legen den folgenden Untersuchungen diese — wie wir meinen — natürliche Eintheilung des reichen Stoffes zu Grunde; die Einordnung und Aufeinanderfolge der Bestimmungen innerhalb der einzelnen Abschnitte ergiebt sich aus dem Inhaltsverzeichnisse zu dieser Schrift, und wird sich theils von selbst rechtfertigen, theils an geeigneter Stelle näher begründet werden.

I. Die Grundbestimmungen.

1. Gegenstand des Vertrages.

Der Entwurf und Abschluß eines Vertrages über die Verpachtung eines Landguts erfordert vor allem, daß der Verpächter dem Pächter die genaueste Kenntniß von dem Gegenstande des Vertrages verschafft. Nie wird einem Pächter das *ganze* Landgut mit allen Zubehörungen in *Pacht* gegeben; es werden stets gewisse Bestandtheile vom Verpächter *reservirt*, andere sind vom Pächter *käuflich* zu erwerben, und noch andere werden diesem *ohne Vergütung* oder als *eisernes Inventar* zur Nutzung überlassen.

Streng genommen ist deshalb der Pachtvertrag über ein Landgut ein Conglomerat verschiedener Verträge; ein Umstand, der es um so nothwendiger macht, den Gegenstand des Vertrages scharf zu präcisiren.

Den Gegenstand des Vertrages bilden also nicht nur diejenigen Gutsbestandtheile, welche *verpachtet* werden sollen, sondern auch die, welche in irgend einer andern Form dem Pächter zur Nutzung überlassen, oder reservirt werden sollen. Die *Grundlage* für den Pachtcontract muß deshalb *ein genaues Verzeichniß aller Gutsbestandtheile* bilden. [1]

Kein einziger der mir vorliegenden Pachtverträge erfüllt diese selbstverständliche Forderung *vollständig*. Es findet sich in der Regel nur eine *Aufzählung*, bisweilen eine Beschreibung *der* Gutsbestandtheile, welche verpachtet werden sollen; niemals eine Aufzählung der *nicht* verpachteten Gutsbestandtheile, obwohl in jedem Pachtcontracte auch in Bezug auf diese dem Pächter allerhand Verpflichtungen aufgelegt werden. [2]

Der Mangel einer genauen Gutsbeschreibung wird für den Pächter noch fühlbarer dann, wenn der Contract ihm auch über diejenigen Bestand-

---

1) Schon im Jahre 1820 machte Stenger in seiner Schrift: Das Güter-Zeit-Verpachtungs- und Pachtungsgeschäft (Berlin 1820) Seite 35 darauf aufmerksam, daß die Beschreibung des Gutes beim Pachtgeschäft nothwendiger sein möchte, als beim Kauf.

2) Braunschweig § 8; Coburg § 14; Nassau § 7; Preußen § 24 (Einziehung der Domänengefälle); Stolberg § 14; Weimar § 16, u. s. w.

theile des Gutes nicht einmal volle Aufklärung giebt, welche ihm zur Nutzung überlassen sind.

Diese volle Aufklärung erhält aber der Pächter z. B. nicht, wenn ihm nicht mitgetheilt wird, wie hoch die Lasten sind, welche auf den verpachteten Gutsbestandtheilen ruhen, und von ihm getragen werden müssen; denn er weiß dann nicht, um wie viel die Nutzung, für welche er im Pachtzins ein Aequivalent zu geben hat, geschmälert wird durch übernommene auf dem Objecte der Nutzung ruhende Lasten und Abgaben.

Zweck der Gutsbeschreibung ist also: ein klares Bild von dem Zustande des Gutes an einem bestimmten Tage zu entwerfen, so weit dieser Zustand zum Zwecke der Verpachtung des Gutes nothwendig bekannt sein muß.

Die Gutsbeschreibung muß, um diesen Zweck zu erreichen, eine Aufzählung und Beschreibung sämmtlicher Bestandtheile des Gutes enthalten; über die Beschaffenheit und den Werth dieser Bestandtheile hat sie nur so weit Auskunft zu geben, als der Zweck der Verpachtung diese Auskunft erfordert.

Wir wollen zunächst die verschiedenen Vermögenstheile, welche in ihrer Gesammtheit ein Landgut bilden, in übersichtlicher Weise zusammenstellen, und sodann etwaige Einwürfe, welche gegen unsere Auffassung erhoben werden können, besprechen.

Sämmtliche Bestandtheile eines Gutes zerfallen in die folgenden ihrer rechtlichen und wirthschaftlichen Natur nach verschiedenen Gruppen:

I. Körperliche Bestandtheile.
   1. Unbewegliche Bestandtheile:
      z. B. Grundstücke, Wege, Gräben, Gewässer, Gebäude, Brücken, Obstbäume, Kopfholzbäume.
   2. Bewegliche Bestandtheile:
      a. Mobilien: todtes Inventar und Vorräthe,
      b. Semoventien: lebendes Inventar.
   3. Bestandtheile, welche mit den unbeweglichen eine gewisse Zeit verbunden sind, aber
      a. entweder zum Zwecke der Benutzung von diesen getrennt, und dann beweglich werden; noch nicht bezogene Nutzungen unbeweglicher Bestandtheile: z. B. Feldinventar, Waldbäume, Kopfholz.
      b. oder auch während der Benutzung mit den unbeweglichen Bestandtheilen verbunden bleiben, aber ohne Veränderung ihrer Substanz von ihnen abtrennbar, transportabel, also bewegbar sind; gewisse Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile, z. B. Feuerungsanlagen, Oefen, feste Tröge u. s. f.

II. Unkörperliche Bestandtheile.

1. Berechtigungen.
2. Verpflichtungen, welche auf dem Gute haften (Servituten, Lasten, Abgaben.)

Es kann zunächst der Einwand erhoben werden, daß die aufgeführten Gutsbestandtheile nicht alle als solche zu betrachten sind; namentlich nicht diejenigen beweglichen Dinge, welche dem Pächter bei der Uebergabe verkauft werden sollen, oder welche als verkäufliche Vorräthe vorhanden sind, und ferner nicht die Verpflichtungen zur Abführung von Lasten und Abgaben, weil man sich unter dem Ausdrucke „Bestandtheil" etwas Positives, Benutzbares vorstellt.

Daß diejenigen Vorräthe, welche zum Verkaufe bereit liegen, nicht mehr als Bestandtheile des Gutes aufzufassen sind, also nicht in die Gutsbeschreibung gehören, ist selbstverständlich; diejenigen Vorräthe jedoch, welche an irgend einem Tage nach wirthschaftlichen Grundsätzen mindestens vorhanden sein müssen, damit der Betrieb in rationeller Weise fortgeführt werden kann, sind an diesem Tage Bestandtheile des Gutes; auch dann, wenn sie dem Pächter verkauft werden sollen; man kann wohl darüber streiten, wie groß diese Vorräthe in einem gegebenen Falle sein, und aus welchen Gegenständen sie bestehen müssen; aber nicht über die Richtigkeit des Grundsatzes selbst: daß das Vorhandensein einer gewissen Menge Vorräthe für die rationelle Fortsetzung der Wirthschaft unentbehrlich ist. Wenn es sich um die Verpachtung des Gutes handelt, hängt die Bestimmung der erforderlichen Menge vom Verpächter ab; die meisten Pachtcontracte enthalten darüber bestimmte Vorschriften.[1] Ebenso wie diese nothwendigen Vorräthe müssen auch alle übrigen auf dem Gute vorhandenen beweglichen Gegenstände als Bestandtheile des Gutes aufgefaßt werden, auch dann, wenn sie nicht verpachtet, sondern dem Pächter verkauft werden sollen, denn auch sie sind unentbehrlich für den Betrieb der Wirthschaft; sie werden zwar verbraucht, aber sie müssen wieder ersetzt werden; alle Contracte enthalten deshalb Bestimmungen, welche bezwecken, ein angemessenes Wirthschaftsinventar auch dann dem Gute zu erhalten, wenn der Pächter Eigenthümer desselben wird.

So wird z. B. in fast allen Contracten bestimmt, daß der Pächter verpflichtet ist, unausgesetzt ein nach ökonomischen Grundsätzen vollständig genügendes Vieh- und Wirthschaftsinventarium zu halten[2]; ferner, daß

1) z. B. Hannover § 22, No. 17.

2) Gotha § 6 und § 41; Hannover § 16, No. 2; Preußen § 9 A; Rudolstadt § 18; Stralsund § 10 u. a.

er ein bestimmtes Inventarium nach Ablauf der Pachtzeit wieder abliefern muß[1] u. s. f.

Diese Bestimmungen würden vollständig überflüssig sein, wenn man die an den Pächter verkauften Inventargegenstände *nicht* als *Bestandtheile* eines Gutes, sondern als abtrennbare Nebendinge anzusehen hätte.

Der Einwand, daß die *Lasten* und *Abgaben*, welche auf einem Gute ruhen, nicht als Bestandtheile desselben betrachtet werden können, drängt zunächst zu der Frage: wenn diese unveräußerlichen Verpflichtungen *nicht* als Bestandtheile des Gutes anzusehen sind, *was sind sie denn?*

Hierauf geben die Verfasser von Pachtcontracten selten eine Antwort; die Bestimmungen über die Vertheilung der Lasten und Abgaben befinden sich meist an ganz beliebigen Stellen der Contracte; nur in einzelnen Contracten läßt sich eine Antwort zwischen den Zeilen lesen.

Im stolberger Pachtcontracte z. B., dessen Inhalts-Gruppirung in der That von Nachdenken zeugt, wird die Vertheilung der Abgaben und Lasten unter dem Titel: „*Behandlung der Pachtgegenstände*" besprochen.[2] Hieraus würde also auf die Frage nach der Natur dieser Verpflichtungen die Antwort abzuleiten sein, daß sie ein „*Pachtgegenstand*" sind.

Wenn sie aber „Pachtgegenstand" sind, so würde daraus weiter zu folgern sein, daß sie *Gutsbestandtheile* sein müssen, denn nur solche kann man bei der Verpachtung eines Gutes verpachten.

In einigen andern Contracten erhalten die Bestimmungen über die Lasten und Abgaben ihre Stelle unmittelbar nach den Bestimmungen über das *Pachtgeld*[3], oder werden ausdrücklich als „*Leistungen des Pächters außer dem Pachtgelde*" aufgeführt.[3]

Diese Rubricirung läßt nur den Schluß zu, daß hiernach die Lasten und Abgaben *nicht* als *Bestandtheile* des Gutes, sondern, soweit sie der Pächter trägt, ähnlich wie das Pachtgeld, als *Leistungen* des *Pächters* an den Verpächter, und mit dem Pachtgelde zusammen als Aequivalent für die dem Pächter überlassenen Nutzungen des Gutes anzusehen sind.

Daß diese Anschauung verkehrt ist, liegt auf der Hand; denn wären diese Abgaben als *Leistungen des Pächters* zu betrachten, so würden sie, wie das Pachtgeld, erst mit dem Pachtverhältnisse entstehen; dies ist aber durchaus nicht der Fall; vielmehr sind diese Verpflichtungen schon *vor* Ab-

1) Braunschweig § 11; Gotha § 41; Hannover § 22, No. 17; Nassau Art. 18; Preußen § 35; Rudolstadt § 8; Stralsund § 11 u. a.

2) Stolberg § 15.

3) Anhalt § 6, Braunschweig § 6, Gotha § 18, Lippe-Detmold § 17, Preußen § 17 (Pachtnebenverbindlichkeiten), Rudolstadt § 3, Stralsund § 18.

schluß des Pachtcontracts vorhanden; sie sind vom Pachtverhältnisse ganz unabhängige, dauernd bestehende Beschränkungen der Nutzungen des Gutes, zum Theil so eng mit diesen Nutzungen verknüpft, daß sie überhaupt nicht davon getrennt werden können; (Servituten); zum Theil, so weit sie in Geld bestehen, zwar von den Nutzungen, nicht aber von der Grundlage dieser Nutzungen, dem Gute, abtrennbar; sie sind untrennbar mit dem Gute verbunden, deshalb Bestandtheile des Gutes, und als solche in der Gutsbeschreibung zu verzeichnen.[1]

Hiernach versteht es sich von selbst, daß nicht als Gutsbestandtheile zu betrachten, daher nicht in der Gutsbeschreibung zu verzeichnen sind:

1) Diejenigen Verpflichtungen, welche erst mit dem Pachtverhältnisse entstehen: Personalabgaben, Gewerbesteuer des Pächters 2c.
2) Diejenigen Verpflichtungen, welche nicht den Inhalt des Eigenthums am Gute einschränken, sondern „gleichsam als accessorische Verpflichtungen"[2] zu betrachten sind: Zinsen von Hypothekschulden.
3) Diejenigen Verpflichtungen, welche willkürlich durch höhere Gewalt dem jeweiligen Besitzer des Gutes auf kurze Zeit aufgelegt werden können: Kriegsprästationen.

Ein weiterer Einwand könnte gegen die gewählte Eintheilung der Gutsbestandtheile erhoben werden.

Gegen die Eintheilung in körperliche und in unkörperliche Bestandtheile, hergenommen aus dem römischen Rechte,[3] wird sich nichts einwenden lassen; ebenso nicht gegen die Unterscheidung der unbeweglichen von den beweglichen Gegenständen; wohl aber gegen die dritte Gruppe von Bestandtheilen, denn diese gehören juristisch zu den unbeweglichen Gegenständen. Wir glauben aber bei dieser Eintheilung nicht die juristisch bedeutenden natürlichen Verschiedenheiten der Bestandtheile eines Gutes als Eintheilungsgrund anwenden zu dürfen, sondern die wirthschaftlich bedeutenden natürlichen Verschiedenheiten kennzeichnen zu müssen; wirthschaftlich aber unterscheiden sich die unter No. 3 aufgeführten Gutsbestandtheile von den unbeweglichen wesentlich dadurch, daß sie nicht wie diese dauernd unbeweglich und nur benutzbar, sondern nach ihrer Trennung von denselben beweglich und dann entweder verbrauchbar oder ersetz-

1) Arndts Pandecten 6. Aufl. S. 269, § 175. Die Dienstbarkeiten sind ihrem Inhalte nach Bestandtheile des Inhalts des Eigenthums, welche, diesem entnommen, nunmehr als selbständige Rechte einem andern als dem Eigenthümer zustehen.

2) Arndts Pandecten § 364.

3) Puchta Institutionen III. §. 222. Anm. b.

Corporales hae sunt, quae tangi possunt, veluti fundus etc. . . . . Incorporales sunt, quae tangi non possunt, qualia sunt ea, quae in jure consistunt, sicut . . . obligationes quoquo modo contractae.

bar sind; die Trennung wird bei der einen Gruppe dieser Bestandtheile regelmäßig ausgeführt, wenn sie benutzt werden sollen (z. B. bei den Feldfrüchten durch die Ernte), bei der andern Gruppe nicht zum Zwecke der Benutzung, sondern dann, wenn sie an einer andern Stelle benutzt, also transportirt, oder durch andere Bestandtheile ersetzt werden sollen, z. B. eine Feuerungsanlage. Diese Eigenschaft der Trennbarkeit von den unbeweglichen Bestandtheilen, verbunden mit schnellerer Vergänglichkeit, hat zur Folge, daß diese Bestandtheile wirthschaftlich eine ganz andere Bedeutung haben, wie die dauernd unbeweglichen, und deshalb bei der Verpachtung des Gutes auch andere Gesichtspunkte in Bezug auf die Vereinbarung über die Behandlung dieser Bestandtheile maßgebend sind.

Es läßt sich nun allerdings nicht läugnen, daß die Grenze zwischen dauernd unbeweglichen Gutsbestandtheilen, und solchen, welche zur letzten Gruppe von Gutsbestandtheilen (3^b) zu rechnen sind, nicht immer scharf zu ziehen ist; so kann man z. B. zweifelhaft sein, ob die Krippen in einem Rindviehstalle oder die festen Wandraufen in einem Schafstalle zum Gebäude oder zu den abtrennbaren und beweglichen Gutsbestandtheilen zu rechnen sind. Bei den Krippen eines Rindviehstalles würde für den ersten Modus der Umstand sprechen, daß das Stallgebäude ohne diese Krippen seinem Zwecke nicht entspräche; für den zweiten, daß die Krippen rascher abnutzbar sind, wie die Gebäude, daß sie auch in andern Ställen gebraucht, durch andere ersetzt werden können, also abtrennbar sind.

Bei den festen Wandraufen in einem Schafstalle tritt die Zugehörigkeit zum Gebäude weniger scharf, die Trennbarkeit dagegen schärfer hervor; in beiden Fällen haben wir es mit ganz ähnlichen Gegenständen zu thun, und doch pflegen die festen Wandraufen dem Pächter verkauft, die Kuhkrippen nicht verkauft zu werden, nur, weil die ersteren leichter abtrennbar und vergänglicher sind.

Die Grenze zwischen beiden Gruppen von Bestandtheilen ist also in der That schwankend.

Der Umstand, daß theoretisch eine scharfe Grenze nicht gezogen werden kann, ist jedoch kein Grund gegen die Zweckmäßigkeit der gewählten Eintheilung.

Wie sich im weiteren Verlaufe dieser Untersuchung zeigen wird, ist dieselbe namentlich deshalb nothwendig, weil die Rechte und Verpflichtungen des Pächters in Bezug auf die unzweifelhaft dauernd unbeweglichen Bestandtheile des Gutes andere sein müssen, als in Bezug auf diejenigen Bestandtheile, welche unzweifelhaft zur Gruppe der mit den unbeweglichen Bestandtheilen verbundenen, aber abtrennbaren Gegenstände gehören, wie z. B. Oefen, Lager in den Kellern, Herde u. s. w. Es ist deshalb in Bezug auf diejenigen Gegenstände, bei denen es zweifelhaft ist,

wohin sie zu rechnen, in jedem einzelnen Falle lediglich Sache der beiden Contrahenten, dies nach den gegebenen Verhältnissen zu vereinbaren.[1] —

Es frägt sich nun, in welcher Weise die einzelnen Gutsbestandtheile beschrieben werden sollen, und wie weit die Gutsbeschreibung in Berücksichtigung ihres Zweckes über die Qualität und den Werth der verzeichneten Gutsbestandtheile Angaben enthalten muß.

Unter Hinweis auf den im zweiten Theile dieser Schrift[2] enthaltenen Entwurf einer Gutsbeschreibung dürfen wir uns auf wenige erläuternde Bemerkungen beschränken.

Die Gebäude sind möglichst genau in Bezug auf ihre Bauart, Beschaffenheit und innere Einrichtung zu beschreiben; die üblichen Gebäudebeschreibungen lassen in Bezug auf Genauigkeit selten etwas zu wünschen übrig. Die Grundstücke (auch Wege, Gewässer) sind nur mit ihrem Namen und ihrer Größe zu verzeichnen, weil es Sache des Pächters ist, sich Kenntniß von ihrer Beschaffenheit zu verschaffen;[3] die Obst- und Kopfholzbäume sind nach Zahl, Art und Beschaffenheit und mit Angabe ihres Geldwerthes zu verzeichnen, wenn der Contract Bestimmungen über ihren Geldwerth enthält.

Von den vorhandenen Drainanlagen (Anl. A. I. Nr. 5) würde der jetzige Geldwerth, wie er sich aus der Zeit, während welcher die Anlage besteht, und aus der contractlich bestimmten Amortisationsquote berechnet, in dem Falle anzuführen sein, wenn der antretende Pächter den so berechneten Geldwerth zu bezahlen hat; wird aber die vorhandene Drainanlage als eine Melioration betrachtet, welche mit dem Grundstücke, in welchem sie sich befindet, zugleich verpachtet wird, so ist nur die Angabe des Jahres, in welchem die Anlage ausgeführt ist, und des Kostenaufwandes für dieselbe erforderlich, weil sich hieraus die Werthserhöhung des Grundstücks abnehmen, und das Pachtgeld berechnen läßt, welches für dasselbe mehr gegeben werden kann, als vor Ausführung der Drainage.

Von den beweglichen Bestandtheilen wird das todte Inventar am besten nur mit seinem Totalwerthe in Geld in der Gutsbeschreibung aufgeführt; es würde ohne erkennbaren Zweck sein, die einzelnen Gegenstände des todten Inventars aufzuzählen, da es nur darauf ankommen kann, die Geldsumme zu wissen, welche zur Anschaffung des todten Inventars ungefähr erforderlich ist.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags, Anl. A. IV. (Bd. II. S. 41.); Pachtcontract über das Rittergut W. §. 7b. (Bd. II dieser Schrift S. 269.); ein Theil der hier aufgeführten Gegenstände würde ohne Nachtheil zu den Gebäuden gerechnet werden können.

2) Entwurf eines Pachtvertrags, Anlage A. (Bd. II. S. 36.)

3) Bei separirten Gütern ist die Angabe der Bonitätsklassen selbstverständlich wünschenswerth. Anhalt, spec. Contract.

Von den Vorräthen sind diejenigen, welche zum Verkaufe bereit liegen, nicht als Bestandtheile des Gutes zu betrachten, also nicht zu verzeichnen; sondern nur diejenigen Vorräthe, „welche zur regelmäßigen Fortsetzung der Wirthschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, in welcher die „Früchte von der nächsten Ernte oder die sonstigen Productionen des Haushalts zum Verkauf geeignet und ausreichend sind." [1]

Es sind diese nothwendigen Vorräthe nach Maß und Gewicht zu verzeichnen, da eine Werthsangabe bei den theils schwankenden, theils willkürlich anzusetzenden Preisen derselben unsicher ist.

Ebenso unsicher ist die Werthsangabe bei dem lebenden Inventar,[2] weil auch die Preise des Viehes erheblichen Schwankungen unterworfen sind; aber auch die Anzahl der Thiere ist nur bei den Pferden ein sicherer Maßstab zur Beurtheilung der Größe des Viehstandes; bei Rindvieh und Schafen dagegen ist der einzig sichere Maßstab das Lebendgewicht. Der frühere Hannoversche Contract bestimmt die Anzahl des erforderlichen Viehes nach „Stück Großvieh";[3] erhält diese Bezeichnung den Zusatz „à 1000 ℔.", so ist sie als völlig rationell zu empfehlen.

Die Beschreibung des Feldinventars erfordert, je nach den Principien, welche bei der Bezahlung desselben zur Anwendung kommen, eine verschiedene Behandlung.

Werden die vorhandenen Saaten nach Halmtaxe übergeben, so genügt die einfache Angabe, wie viel Morgen mit jeder Frucht bestellt sind; werden Dung-, Pflug-, Eggenarten und die Aussaat bezahlt, so sind die erforderlichen Angaben hierüber beizufügen.

Wilde Bäume, und die Bäume in Baumschulen sind, wenn sie dem Pächter zur Nutzung übergeben werden, nach Art, Zahl und ihrem Werthe nach zu verzeichnen; werden sie reservirt, so genügt die Angabe ihrer Art und Anzahl; die Menge des vorhandenen Kopfholzes u. s. w. ergiebt sich aus der Anzahl der Bäume und dem Alter des Bestandes. —

Die Gutsbestandtheile, welche zwar während der Benutzung mit den unbeweglichen verbunden, aber von diesen abtrennbar sind, müssen einzeln mit Angabe ihres derzeitigen Geldwerthes aufgeführt werden, weil nur dann am Ende der Pacht beurtheilt werden kann, ob sie in Stand erhalten sind, oder nicht.

Von den unkörperlichen Gutsbestandtheilen endlich sind die Berechtigungen, so weit sie einen in Geld zu schätzenden Ertrag nicht gewähren, nur ihrem Umfange nach zu beschreiben; gewähren sie einen

1) Hannover §. 22. No. 17.
2) Preußen §. 9 A.
3) Hannover §. 22. Nr. 2.

Geldertrag, so ist dieser anzuführen; besteht ihr Ertrag in Naturalien, so sind nur diese, nicht auch der Geldwerth derselben zu verzeichnen, weil dieser schwankend ist. Dieselben Rücksichten, nach welchen die Aufzeichnung der Berechtigungen zu geschehen hat, gelten auch hinsichtlich der Verpflichtungen, welche auf dem Gute haften. —

Die nach den erörterten Principien entworfene Gutsbeschreibung bildet also die Grundlage des Pachtcontractes. —

Es frägt sich nun, welche von den beschriebenen Gutsbestandtheilen dem Pächter zur Nutzung überlassen werden sollen, und in welcher Form die Ueberlassung geschehen soll.

Es ist bereits früher erwähnt, daß die Form der Ueberlassung für verschiedene Bestandtheile verschieden ist; es wird deshalb nothwendig sein, zunächst diese Formen in ihrer rechtlichen und wirthschaftlichen Bedeutung und die Bedingungen ihrer Anwendbarkeit im allgemeinen kennen zu lernen, um dann jene Frage in Bezug auf jeden einzelnen Gutsbestandtheil zu entscheiden.

Prüft man die bestehenden Pachtverträge, so zeigen sich folgende Modificationen der Ueberlassung:

1) Die Verpachtung.
2) Die Errichtung eines eisernen Inventars.
3) Die Veräußerung durch Verkauf.
4) Die unentgeltliche Veräußerung.

Durch die Verpachtung einer Sache soll deren Nutzung und Gebrauch dem Pächter überlassen,[1] nicht aber das Eigenthum auf denselben übertragen werden.[2] Der Verpächter bleibt also Eigenthümer.[3] Beide Contrahenten übernehmen in Bezug auf die verpachtete Sache gewisse Verbindlichkeiten, die je nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen verschieden sind.

Die wichtigsten und überall anerkannten Verbindlichkeiten sind die folgenden:

1) Der Pächter erhält nur den gemeingewöhnlichen oder im Contracte bestimmten Gebrauch der Sache;[4]
2) er muß den Pachtzins zur bestimmten Zeit zahlen;[5]

---

1) Allgem. Landr. Tit. XXI. §. 259. Code Napoléon Art. 1709. Arndts Lehrbuch der Pandecten 6. Aufl. Seite 502, §. 310.

2) v. Mangoldt, Volkswirthschaftslehre Seite 131: das Leihgeschäft bei Gütern, die durch den Verbrauch nicht verloren gehen, heißt Pacht; der Hingebende bleibt Eigenthümer.

3) Die Wirksamkeit des Vertrages hängt zwar nicht davon ab, daß der Verpächter Eigenthümer ist, wir wollen dies aber der Einfachheit wegen annehmen.

4) Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 270. Code Napoléon Art. 1728. Arndts Pandecten S. 504. §. 312.

5) Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 298.; Code Napoléon Art. 1728. Arndts Pandect. S. 504. §. 312.

3) die Sache rechtzeitig zurückgeben;
4) Der Verpächter muß den freien und ungehinderten Gebrauch der Sache gewähren;[1]
5) er hat zur Instandhaltung der Sache in gewissen Fällen zu contribuiren,[2] namentlich bei gewissen Unglücksfällen Nachlaß am Pachtzinse zu gewähren.

Wirthschaftlich sind vorzugsweise zwei dieser Verbindlichkeiten von Bedeutung; die, daß der Pächter nur einen bestimmten Gebrauch von der verpachteten Sache machen darf, und die, daß der Verpächter zur Instandhaltung derselben zu contribuiren hat.

Beide Verpflichtungen hindern die freie Verfügung des Pächters über die verpachtete Sache; denn der Verpächter kann es nicht dem Urtheile des Pächters überlassen, welchen Gebrauch derselbe für den gemeingewöhnlichen hält, und ob er, bei eintretenden Unglücksfällen, die den Verpächter mit treffen, sich eine Schuld beimißt, oder nicht.

Der Verpächter muß also den Gebrauch der verpachteten Sache, so weit er nicht ein ganz selbstverständlicher ist, genau vorschreiben, und er muß die Bedingungen genau feststellen, unter denen er etwaige Verluste tragen will.

Die in dieser Beziehung erforderlichen Beschränkungen der freien Verfügung des Pächters müssen um so mannigfaltiger sein, je mehr die Natur der verpachteten Sache einen verschiedenartigen Gebrauch zuläßt, und am strengsten dann, wenn die Substanz der Sache in Folge des Gebrauchs verschlechtert oder vernichtet werden, dieselbe also verbraucht werden kann.

Wenn es nicht zweifelhaft sein kann, daß derartige Beschränkungen der freien Verfügung eines Wirthschafters dem rationellen Betriebe der Wirthschaft hinderlich sind, so folgt daraus, daß sich von den Bestandtheilen eines Gutes diejenigen am besten zur Verpachtung eignen, deren Gebrauch ein selbstverständlicher, oder deren Nutzung ohne Veränderung ihrer Substanz möglich ist. —

Die Verpflichtungen, welche dem Verpächter hinsichtlich der Instandhaltung einer verpachteten Sache aufliegen, und die Beschränkungen des Pächters in Bezug auf den Gebrauch dieser Sache scheinen dahin geführt

---

1) Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 416. Code Nap. Art. 1719. Arndts Pandect. S. 503. §. 311.

2) Nach röm. Recht (Arndts §. 311) und dem Code Nap. (Art. 1719) hat der Verpächter, so weit den Pächter kein Verschulden trifft, allein die Sache in dem erforderlichen Stande zu erhalten; namentlich hat er bei der Viehpacht die Zufallsverluste zu tragen (Art. 1807); das preuß. Landrecht bestimmt, daß der Pächter verbunden ist, die verpachtete Sache in brauchbarem Stande zu erhalten (Tit. XXI. §. 433), während die Verluste durch Zufall dem Verpächter zur Last fallen (§. 466).

zu haben, bei gewissen Gutsbestandtheilen einen eigenthümlichen Modus der Ueberlassung in Anwendung zu bringen, welcher für den Pächter eine freiere Bewegung, und für den Verpächter den Wegfall gewisser lästiger Verpflichtungen zur Folge hatte: nämlich die Errichtung eines sogenannten eisernen Inventars.

Man versteht unter eisernem Inventar ein Verzeichniß solcher Gutsbestandtheile, deren Werth bei der Uebergabe abgeschätzt, und die dem Pächter mit der Verpflichtung zum Gebrauche übergeben werden, demnächst eine gleiche Stückzahl gleicher Güte, oder auch den taxirten Werth für jedes Stück in Geld zurückzugeben.[1]

Wir wollen die Uebergabe von Gutsbestandtheilen als eisernes Inventar zur Unterscheidung von einer einfachen Verpachtung derselben mit dem Ausdrucke „Verstellung" bezeichnen.

Ueber die rechtliche Natur der Verstellung sind die Meinungen der Rechtsgelehrten und Gesetzgeber getheilt;[2] namentlich ist die Frage, ob der Verpächter Eigenthümer der übergebenen Sachen bleibt oder der Pächter Eigenthümer wird, zweifelhaft.[3]

---

1) In einigen Contracten kommt der Ausdruck „eisernes Inventar" zwar auch für Gegenstände vor, welche nicht abgeschätzt sind: (Stolberg §. 2b) Dieser Ausdruck ist aber hier entschieden unrichtig gebraucht, und völlig bedeutungslos, weil die Uebergabe eines nicht abgeschätzten Inventars an den Pächter ganz gleichbedeutend ist mit einer einfachen Verpachtung desselben; die Ueberlassung eines abgeschätzten Inventars aber hat andere Folgen, als die Verpachtung desselben; der Code Napoléon, welcher auch das eiserne Inventar — mit Unrecht — als verpachtet betrachtet, macht dennoch einen Unterschied zwischen cheptel simple ou ordinaire und cheptel de fer; Art. 1800 u. 1821.; die Errichtung eines eisernen Inventars ist weder gleichbedeutend mit einer Verpachtung, noch mit einem Verkaufe, sondern ist eine besondere, ganz eigenthümliche Form der Ueberlassung, welche zwischen jenen beiden in der Mitte steht; will man ihr einen eignen Namen beilegen, so kann man sie mit Huck (die Viehverstellung, Zeitschrift für deutsches Recht Band V.) „Verstellung" nennen.

2) Hagemann, Landwirthschaftsrecht, Hannover 1807, Seite 672, Anm. 2.

3) Hagemann, S. 672: In der Ueberlassung gegen eine Taxe liegt eine eigenthümliche Uebertragung. — Huck, die Viehverstellung in der Zeitschrift für deutsches Recht, Band 5. Seite 310 unterscheidet eine Schätzung taxationis causa und venditionis causa; im erstern Falle bleibt der Verpächter, im letztern wird der Pächter Eigenthümer. — v. Gerber, System des deutschen Privatrechts, Jena 1867 S. 457: Eigenthümer bleibt der Verpächter; ähnlich Arndts Lehrb. d. Pandecten 5. Aufl. §. 311. — Code Napoléon Art. 1822. L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néansmoins le met à ses risques. — Sämmtliche Rechtslehrer und Gesetzgeber haben übrigens nur den Eisern-Viehcontract im Auge; wie es sich mit andern Gegenständen verhält, die dem Pächter als eisern übergeben werden (z. B. Bäume, Dünger) kommt nirgend in Frage; nur das Preuß. Landrecht spricht im allgemeinen von eisernem Inventarium (Tit. XXI. §. 476), ohne sich auf Erläuterungen dieses Begriffes einzulassen.

Wenn man von den Ansichten der Rechtslehrer und Gesetzgeber ganz absieht, und lediglich die Bestimmungen ins Auge faßt, wie sie thatsächlich in verschiedenen Pachteontracten vorkommen, so characterisirt sich diese Form der Ueberlassung durch folgende Merkmale:

1) Die Gegenstände des eisernen Inventars werden bei der Uebergabe und Rückgabe taxirt.
2) Der Pächter des Gutes (Einsteller) ist verpflichtet, dieselben oder ähnliche Stücke von mindestens gleicher Güte demnächst zurückzugeben.
3) Jede Werthsverminderung dieser Gegenstände, und jeden Verlust an denselben trägt der Einsteller (Pächter).
4) Eine am Ende der Pachtzeit vorhandene Werthserhöhung der einzelnen Gegenstände oder des gesammten Inventars kommt zu Gute:
   a) entweder dem Verpächter (Versteller);
      in diesem Falle dient die anfängliche Schätzung nur dazu, um demnächst konstatiren zu können, ob der Pächter seine Verpflichtung, die empfangenen Gegenstände des eisernen Inventars in mindestens gleicher Güte zurückzugeben, erfüllt hat, und um etwaige Quantitäts-Differenzen am Ende der Pachtzeit in Geld ausgleichen zu können;
   b) oder dem Pächter (Einsteller);
      in diesem Falle geschieht die Schätzung zu dem Zwecke, um danach bei der Rückgabe die Werthsdifferenzen auszugleichen.

Mit den ersten drei Punkten stimmen die Ansichten aller Schriftsteller überein;[1] bezüglich des vierten Punktes jedoch sind dieselben ohne Ausnahme der Meinung, daß eine Werthsabgleichung bei der Rückgabe immer stattfinde.[2]

---

1) v. Gerber, System des deutschen Privatrechts 1867 S. 457: Der Pächter übernimmt die Gefahr des Viehes; Huck, Zeitschrift für deutsch. Recht Bd. 5. S. 311: Der Pächter hat beim Eisernviehvertrag alle Gefahr zu tragen. Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 474 u. 475: Der Pächter hat jeden an Vieh oder Feldinventarium sich ereignenden Verlust allein zu tragen, wenn er das Inventarium eigenthümlich besitzt, oder als eisernes übernommen hat.

Code Nap. Art. 1825: la perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier, ...

Arndts Lehrb. d. Pand. §. 312, Anm. 2.: Werden bei der Miethe Sachen unter Festsetzung eines bestimmten Preises übernommen, so trägt der Uebernehmer die Gefahr derselben, gleich als ob er sie gekauft habe; nach Arndts ist also die Schätzung etwas wesentliches, wenn ein Gegenstand als eisern betrachtet werden soll; fehlt dieselbe, so ist der Gegenstand einfach als verpachtet zu betrachten; nach dem preuß. Landr. genügt die Schätzung allein nicht, um einen Gegenstand als eisern zu characterisiren. Tit. XXI. §. 476.

Bezügl. der Rückgabe in quali et quanto: Code Nap. Art. 1826. Huck pp. S. 315. v. Hohnstedt, Verpachtung der Landgüter 1837. S. III. §. 63.

2) Code Nap. Art. 1827. v. Hohnstedt Seite 112; Huck S. 318.

Daß diese Ansicht unrichtig ist, vielmehr in der That zwei verschiedene Formen der Verstellung vorkommen, ergiebt sich aus den Auszügen aus zwei verschiedenen Pachtcontracten, welche im Anhange[1] zu dieser Schrift mitgetheilt sind.

Im ersten Falle besteht das eiserne Inventar an Stroh aus: 47½ Schock Langstroh à 2 Rf., und 80⅕ Schock Krummstroh à 1 Rf. 4 gGr. in Sa. 188 Rf. 13 gGr. 7 ₰. Der Pächter lieferte ab: 71 Schock 2 Mandel Langstroh und 8 Schock 54 Bund Krummstroh; hätten die Werthsdifferenzen am Ende der Pacht ausgeglichen werden sollen, so hätte das vom Pächter zurückgelieferte Stroh bei der Rückgabe taxirt, und ihm der Mehrwerth gegen die frühere Taxe ausgezahlt werden müssen; dies ist aber nicht geschehen; vielmehr sind die früheren Taxpreise nur dazu benutzt, die Quantitätsdifferenzen auszugleichen; der etwaige Mehrwerth des Strohes am Ende der Pachtzeit ist also hier dem Verpächter zu Gute gekommen.

Ein durchaus anderes Verfahren wird bei derselben Uebergabe eingeschlagen in Bezug auf die Rückgabe der Schäferei. Das eiserne Inventar besteht aus 439 Stück Schafen, welche im Jahre 1771 abgeschätzt sind zu 474 Rf. 14 gGr. 6 ₰. Der Pächter liefert 1801 zurück 1068 Stück Schafe; also mehr: 629 Stück; es werden nun diese 629 Schafe nicht nach den Preisen von 1771 dem Pächter bezahlt, sondern sie werden neu taxirt nach den Preisen von 1801; aber auch die 439 Schafe des eisernen Inventars werden neu taxirt, und der Mehrwerth gegen das Jahr 1771 wird dem Pächter ausbezahlt. Hier findet also nicht nur eine Abgleichung der Quantitätsdifferenzen, sondern eine Abgleichung der Werthsdifferenzen statt: die Werthserhöhung kommt dem Pächter zu Gute.

Bei der neuesten Uebergabe dieses Gutes im Jahre 1867 verlangte der abgebende Pächter auch eine Werthsabgleichung in Bezug auf das zurückgelieferte Stroh; das maßgebende Uebergabeprotocoll von 1801 war aber so zweifellos deutlich, daß auf dieser Forderung nicht bestanden werden konnte.

Bei einer andern Uebergabe im Jahre 1868 lag das eiserne Inventar in der Zusammenstellung vor, wie es im Anhange No. II. mitgetheilt ist.

Der bezügliche Paragraph im Pachtcontracte lautete folgendermaßen:

„Das eiserne Inventarium, welches dem Herrn Pächter übergeben ist, und wovon er das Risico zu tragen hat, muß er gut und vollständig erhalten und am Ende der Pachtperiode den Betrag der auf eine gewisse Geldsumme taxirten Stücke durch Stücke eben der Art und zwar in gehöriger Proportion nach dem taxato, das übrige aber nach der beschriebenen Qualität solchergestalt zurückliefern, daß beim Mangel und Ueberschusse die Vergütung nach den aus dem Inventario ersichtlichen Principien erfolgen kann."

1) Anhang No. I.

Der abgehende Pächter forderte nun, daß sämmtliche im eisernen Inventarium verzeichneten Gegenstände taxirt würden, von der ganzen Taxsumme der Betrag des eisernen Inventars mit 1114 ℛ. 17 gGr. 4 ₰. in Abzug gebracht und der Rest ihm ausgezahlt würde.

Der Verpächter gab diesen Modus nur für Vieh und Geräthe zu, aber in Bezug auf die übrigen Bestandtheile des eisernen Inventars behauptete er, daß dieselben nicht neu zu taxiren, sondern mit dem alten Preise in Anrechnung zu bringen wären, d. h. also die frühere Taxe bei der Uebergabe sollte nicht dazu dienen, um die Werthsdifferenzen bei der Rückgabe auszugleichen, sondern einmal dazu, um die Quantiätsdifferenzen auszugleichen, dann aber auch dazu, um einen Maßstab zu haben, nach welchem man beurtheilen kann, ob der Pächter die Sache in der erhaltenen Qualität zurückgeliefert hat. Wäre also z. B. der zurückgelieferte Dünger so schlecht gewesen, daß der Werth pr. Fuder weniger als der frühere Taxpreis betragen hätte, so würde der Verpächter unzweifelhaft die Ausbezahlung des Minderwerthes haben verlangen können, weil der Pächter verpflichtet ist, jede Gefahr in Bezug auf die eisernen Inventargegenstände, also auch eine Werthsverringerung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der frühern Uebergabeverhandlungen mußte die Ansicht des Verpächters als die richtige anerkannt werden.

Es ist hiernach keinem Zweifel unterworfen, daß in der That zwei verschiedene Formen der Verstellung vorkommen; die eine, wo dem Verpächter die bei der Rückgabe vorhandene Werthserhöhung zu Gute kommt, die andere, wo sie dem Pächter zu Gute kommt.[1]

Die erste Form der Verstellung, welche vorzugsweise bei Vorräthen und dem Feldinventar[2] in Anwendung ist, aber auch bei andern

---

1) Auch Huck, der sich sehr eingehend mit diesem Gegenstande beschäftigt hat, nimmt zwei Formen an; er setzt den Unterschied aber lediglich in die Art und Weise, wie die Schätzung vorgenommen wird, ob taxationis causa, oder venditionis causa; im letztern Falle findet eine Werthsabgleichung in derselben Weise statt, wie wir sie für den Fall angenommen haben, daß dem Pächter die Werthserhöhung zu Gute kommt, im erstern Falle meint er, finde ebenfalls eine Werthsabgleichung statt, jedoch unabhängig von den etwaigen Verschiedenheiten der Viehpreise; (Huck spricht nur vom Eisernenviehcontract); er meint also, daß der Pächter, wenn er bessere Stücke abliefert, als er empfangen, unbedingt eine Vergütung zu beanspruchen habe; bei Ermittelung dieser Vergütung müßten jedoch die etwaigen Verschiedenheiten der Viehpreise außer Acht bleiben, und deshalb sei die Taxation bei der Rückgabe nicht nach den augenblicklichen, sondern nach den bei der ersten Taxation herrschenden Preisen vorzunehmen. Daß diese Ansicht falsch ist, weil eine Werthsabgleichung nach diesem Grundsatze practisch ganz unausführbar, liegt auf der Hand.

2) Das preußische Landrecht bestimmt Tit. XXI. § 616 beispielsweise ausdrücklich, daß der Pächter, wenn er eine bessere Bestellung abgiebt, als er erhalten, dafür keine Vergütung fordern kann.

Gegenständen angewandt werden kann, kommt einer Verpachtung ziemlich nahe, und es ist kaum zweifelhaft, daß in diesem Falle der Verpächter Eigenthümer der Gegenstände des eisernen Inventars bleibt.[1]

Der Unterschied zwischen einer Sache, welche dem Pächter in dieser Form als eisern übergeben und einer solchen, welche ihm verpachtet ist, liegt im wesentlichen darin, daß der Pächter bei der eisernen Sache alle Gefahr allein trägt, bei der verpachteten nicht.[2] Der Vortheil, welchen der Pächter für die übernommene Gefahr hat, besteht nicht darin, daß er auch allen Nutzen von der Sache hat,[3] sondern darin, daß er im Gebrauche der Sache weniger beschränkt ist, als wenn er sie gepachtet hätte. An die Stelle der Gebrauchsbeschränkung tritt die Werthsangabe, welche zur Folge hat, daß der Pächter jeden Gebrauch, welcher eine Werthsverminderung bewirken kann, von selbst vermeidet; bei Gegenständen, welche verbraucht und wieder ersetzt werden, tritt diese Wirkung erst im letzten Pachtjahre zu Tage. Dem Verpächter gewährt diese Form der Verstellung den großen Vortheil, daß er seiner Verpflichtung ledig wird, zur Werthserhaltung des Inventars unter Umständen zu contribuiren, und Verluste nicht zu befürchten hat.

Da aber der Pächter nicht das mindeste Interesse daran hat, die Gegenstände des eisernen Inventars in ihrer Qualität zu verbessern, weil eine Werthserhöhung am Ende der Pachtzeit ihm nicht zu Gute kommt, so ist diese Form der Ueberweisung wirthschaftlich gerechtfertigt nur für solche Gutsbestandtheile, deren Preise erheblichen Schwankungen nicht unterworfen sind, und deren Zustand bei der Uebergabe ein vollkommen normaler, eine Verbesserung dieses Zustandes also entweder nicht möglich, oder nicht erforderlich ist; denn wäre eine Verbesserung erforderlich, und würde sie, weil der Stimulus fehlt, sie auszuführen, unterbleiben, so würde die Folge sein, daß der Betrieb nicht so rationell geführt werden könnte, wie es im Interesse beider Contrahenten wünschenswerth wäre.

Die zweite Form der Verstellung[4] unterscheidet sich von der Verpachtung zunächst ebenfalls dadurch, daß die Beschränkung des Pächters hinsichtlich des Gebrauches, und die Verpflichtung des Verpächters, einen Theil der Gefahr zu tragen, hinwegfällt. Während aber bei der früher

1) Dieser Meinung ist auch Huck. Zeitschrift für deutsches Recht, Bd. 5, Seite 310.

2) Arndts meint deshalb, die Verabredung bei dem Pachtvertrage, daß der Pächter alle Unglücksfälle übernehme, sei im Zweifel nur als Verzichtleistung des Pächters auf das Recht des Nachlasses am Pachtzinse zu verstehen. Lehrbuch der Pandecten, § 312, Anm. 2.

3) Huck S. 311 meint, der Pächter trägt alle Gefahr, weil er allen Nutzen hat.

4) Diese Form findet sich in den Contracten aus Braunschweig § 6 u. § 11 für das Feldinventar; Rudolstadt § 8 für Mobilien, ferner Gotha § 6, Weimar § 49 No. 6.

besprochenen Form der Verstellung die Taxation nur den Zweck hat, an die Stelle der beschränkenden Bestimmungen bezüglich des Gebrauches, welche für die Verpachtung nöthig sind, zu treten, und die Uebernahme der Gefahr seitens des Pächters nur als Verzichtleistung desselben auf das Recht des Nachlasses am Pachtgelde zu verstehen ist, für die Rücklieferung endlich dieselben Verpflichtungen maßgebend sind, wie bei einer verpachteten Sache, hat bei der zweiten Form der Verstellung die Taxation die Wirkung, als ob sie behuf des Verkaufes geschehen sei,[1] selbst dann, wenn dies nicht ausdrücklich erklärt sein sollte; denn schon allein die Bestimmung, daß bei der Rückgabe eine Werthsabgleichung stattfinden soll, hat zur Folge, daß die Verbindlichkeiten des Pächters bezüglich des Gebrauches der taxirten Gegenstände, bezüglich der Uebernahme der Gefahr, und bezüglich der Rücklieferung sich von denjenigen Verbindlichkeiten nicht unterscheiden, die ihm auferlegt werden können, wenn er diese Gegenstände eigenthümlich erworben hat.

Man wird deshalb unzweifelhaft annehmen können, daß in diesem Falle der Pächter Eigenthümer der ihm übergebenen Gegenstände wird, und hat den Unterschied zwischen dieser Form der Verstellung und der Form der Veräußerung nur darin zu suchen, daß bei der Verstellung der taxirte Werth nicht bezahlt, sondern verzinst,[2] und nur die Werthsdifferenz bei der Rückgabe bezahlt wird; bei der Veräußerung dagegen die baare Auszahlung des ganzen Werthes bei der Uebergabe und Rückgabe stattfindet.

Diese Form der Ueberweisung von Gutsbestandtheilen an den Pächter — wir wollen sie „Verstellung mit Werthsabgleichung" nennen — hat für ihn den wesentlichen Vortheil, daß er im Gebrauche derselben nicht mehr beschränkt ist, als wenn er sie käuflich erworben hätte, dabei aber die Geldsumme spart, welche zum Ankauf erforderlich sein würde.

Für den Verpächter aber hat sie den Nachtheil, daß, wenn sie in ausgedehnter Weise zur Anwendung kommt, die Sicherheit seines Capitals gefährdet ist.

Wenn beispielsweise sämmtliche bewegliche Bestandtheile eines Gutes dem Pächter in dieser Weise überlassen werden, so legt der Verpächter einen großen Theil seines Vermögens in die Hand des Pächters, der es

---

1) Huck S. 319. venditionis causa. — Gotha § 6: „Die zum taxirten Inventar gehörigen Stücke gehen in das Eigenthum des Pächters über; dagegen wird völlig inconsequent im § 1 der spec. Bedingungen dies Inventar mit unter den verpachteten Gegenständen aufgeführt."

2) Wird eine Verzinsung nicht stipulirt, so steckt die Zinsensumme in dem Pachtgelde, welches für das ganze Gut gegeben wird.

zu seinem Nutzen gebraucht.[1] Wenn der Pächter schlecht wirthschaftet, oder wenn er große Verluste hat, so steht *für ihn sehr wenig* auf dem Spiele, für den *Verpächter sehr viel*; die Caution des Pächters kann nie so hoch sein, daß dadurch dies Mißverhältniß ausgeglichen würde. Kommt also diese Form der Verstellung in ausgedehnter Weise zur Anwendung, so bleibt dem Verpächter nichts weiter übrig, als sich dadurch einigermaßen zu sichern, daß er eine fortdauernde Controle übt; sobald aber dies contractlich zugestanden wird, fällt der wesentlichste Vortheil des Pächters — die freie Verfügung — hinweg; es müssen dann dieselben Beschränkungen wieder stipulirt werden, als ob das Inventar perpachtet wäre, und dadurch die Schranken wieder aufgerichtet, deren Beseitigung für die rationelle Wirthschaftsführung nothwendig ist, und durch die Verstellung bewirkt werden sollte.

So sehr also auch für den *Pächter* die *Inventarverstellung mit Werthsabgleichung* vortheilhaft ist, so ist dieselbe doch nur in *beschränkter Ausdehnung* wirthschaftlich gerechtfertigt,[2] in dieser Beschränkung aber durchaus zweckmäßig und vorzugsweise für solche Gutsbestandtheile anwendbar, die dem Gute dauernd in gleichem Werthe erhalten werden sollen, sich aber deshalb nicht zur Verpachtung eignen, weil ihre Werthserhaltung *besondere* Aufmerksamkeit erfordert.

Neben der *Verpachtung* von Gutsbestandtheilen und der *Verstellung* kommt endlich in neuern Pachtcontracten regelmäßig auch die *Veräußerung* von Gutsbestandtheilen an den Pächter vor.

Die Veräußerung kann entweder durch *Verkauf* oder durch *unentgeltliche Ueberlassung* geschehen. In beiden Fällen geht das Eigenthum an den veräußerten Gegenständen auf den Pächter über, und damit alle Befugnisse, welche dem Eigenthümer in Bezug auf sein Eigenthum zustehen, und alle Verpflichtungen, welche ihm obliegen.

---

1) Wie erheblich unter Umständen dieser Vermögenstheil sein kann, zeigen die folgenden, der Wirklichkeit entnommenen, aus zuverlässiger Quelle stammenden Zahlen; auf einem bestimmten, zum Zweck der Ermittelung dieser Verhältnisse abgeschätzten Gute standen die verschiedenen Bestandtheile desselben in folgendem Werthverhältnisse zu einander:

Grund und Boden . .	20 %
Gebäude	40 „
Vieh, Geräthe, Vorräthe	34 „
Saaten	6 „
Sa.	100.

2) In größerer Ausdehnung anwendbar in Ländern, wo es an einem bemittelten Pächterstande fehlt. *Pabst*, Lehrb. der Landw. 6. Aufl. Bd. II. S. 383.

Die natürliche Folge ist, daß der Pächter bezüglich der Benutzung dieser Gegenstände völlig freie Hand hat, so weit nicht besondere contractliche Bestimmungen die freie Verfügung begrenzen. Es können also nur solche Gutsbestandtheile veräußert werden, durch deren willkürliche Benutzung eine Gefahr für den Verpächter entweder nicht entstehen, oder durch contractliche Bestimmungen leicht abgewandt werden kann. Ob die Veräußerung gegen ein Aequivalent oder unentgeltlich geschieht, macht rechtlich und wirthschaftlich keinen Unterschied, vorausgesetzt, daß die unentgeltliche Ueberlassung wirklich als *Veräußerung* angesehen werden muß.

Dies kann unter Umständen zweifelhaft sein; wenn z. B. einem Pächter das vorhandene Stroh unentgeltlich überlassen und er verpflichtet wird, das Stroh nur zu bestimmten Zwecken zu gebrauchen, und mindestens eben so viel Stroh gleicher Qualität demnächst zurückzulassen, so könnte man geneigt sein anzunehmen, daß ihm das Stroh mit *verpachtet*, oder auch, daß es ihm als *eiserner Bestand* übergeben sei.

Wenn man jedoch berücksichtigt, daß eine Sache nur dann als *verpachtet* betrachtet werden kann, wenn ein bestimmter *Pachtzins* dafür stipulirt ist, dies aber im vorliegenden Falle nicht geschehen; und wenn man ferner berücksichtigt, daß, wenn der fragliche Strohvorrath als *eiserner Bestand* betrachtet werden sollte, eine *Taxe* beigefügt sein müßte, diese aber fehlt, so unterscheidet sich diese Strohüberlieferung im wesentlichen nicht von einer Veräußerung; denn eine Beschränkung im Gebrauche durch contractliche Bestimmungen und die Auflage der Rücklieferung kann auch in Bezug auf solche Gegenstände vorkommen, welche dem Pächter verkauft sind.

In den meisten Fällen ist daher die unentgeltliche Ueberlassung unzweifelhaft als Veräußerung zu betrachten. —

Nach diesen nothwendigen Erläuterungen über die verschiedenen Formen der Ueberlassung und deren Folgen in Bezug auf die Benutzung der überlassenen Gegenstände werden jetzt die folgenden Fragen zu beantworten sein:

1) Welche Gutsbestandtheile eignen sich ihrer Natur nach dazu, dem Pächter zur Nutzung überlassen zu werden, und welche nicht?
2) Welche Form der Ueberlassung muß, je nach der Natur des zu überlassenden Gutsbestandtheils zweckmäßiger Weise zur Anwendung kommen?

Wir wollen diese Fragen auf Grund der entworfenen Eintheilung der Gutsbestandtheile zu entscheiden suchen.

Von den *unbeweglichen* Bestandtheilen eines Gutes sind nur wenige *nicht* dazu geeignet, dem Pächter zur Nutzung überlassen zu werden; diejenigen nämlich nicht, deren Nutzung einen *Verbrauch der*

Substanz zur Folge hat[1] (Steinbrüche, Torflager u. s. w.), und diejenigen nicht, deren Nutzung in großen Zwischenräumen erfolgt, und deren nachhaltige Nutzung nur durch Beschränkung des Maßes der jedesmaligen Nutzung möglich ist: Forsten.[2] Es verbietet sich also namentlich die Ueberlassung von Mittelwald an den Pächter, weil hier das Maß der jedesmaligen Nutzung zu Gunsten der nachhaltigen Nutzung beschränkt werden muß; es verbietet sich aber auch die Ueberlassung von Hochwald, obwohl dessen Bewirthschaftung einen radicalen Abtrieb der einzelnen haubaren Schläge zuläßt, weil die Nutzung von ein und demselben Schlage in so großen Zwischenräumen erfolgt, daß dem Pächter im Laufe einer Pachtperiode nur eine Nutzung von derselben Fläche möglich ist, für ihn also jedes Interesse fehlt, die kostspielige Wiedercultur so sorgfältig vorzunehmen, daß auch die nächste Nutzung der abgeholzten Fläche, welche ihm nicht zufällt, möglichst gesichert ist.

Nur Niederwald und Kopfholzbestände können dem Pächter unter Umständen (wenn sie z. B. aus kleinen Parcellen bestehen, und andere reservirte Forsten nicht vorhanden sind) zur Nutzung überlassen werden, wenn eine regelmäßige Schlagwirthschaft vorgeschrieben ist und leicht eingehalten werden kann.[3]

Mit diesen Ausnahmen sind die unbeweglichen Gutsbestandtheile diejenigen, deren Nutzung dem Pächter regelmäßig überlassen wird. Reservate kommen nur unter besonderen Umständen vor; sie werden nicht durch die Natur dieser Bestandtheile gefordert, sondern sind durch besondere Verhältnisse indicirte Vereinbarungen der Contrahenten.

Die Verpachtung ist die regelmäßige Form der Ueberlassung bei Gebäuden und Grundstücken.

Die Obstbäume werden in den meisten Contracten ebenfalls verpachtet;[4] es liegt aber auf der Hand, daß in diesem Falle der Verpächter vollständige Sicherheit hinsichtlich der Werthserhaltung derselben auch durch die beschränkendsten Bestimmungen in Bezug auf ihre Benutzung und Behandlung nicht hat; denn abgesehen davon, daß die Aufrechterhaltung derartiger Bestimmungen eine fortdauernde, kaum ausführbare Controle[5] von Seiten des Verpächters erfordert, sind die Obstbäume auch sehr leicht, ohne nachweisbare Schuld des Pächters dem Verderben ausgesetzt; (Wind-

1) Oesterreich § 1; Preußen § 8; Stralsund § 6.

2) Stralsund § 6, No. 6.

3) Ueber die Betriebsart der Forsten s. Cotta, Anweisung zum Waldbau.

4) Baden § 18; Coburg § 7; Gotha § 37; Hessen-Darmstadt § 6; Lauenburg § 20; Nassau § 9; Preußen § 10; Rudolstadt § 16; Stralsund § 12; Weimar § 12; in Baden und Nassau werden abgängige Bäume vom Verpächter ersetzt.

5) Gotha § 37.

bruch, Absterben, Diebstahl, Raupenfraß), dazu kommt, daß die Werthserhaltung derselben eine unausgesetzte, penibele Aufmerksamkeit erfordert, daß also selbst eine geringe Vernachlässigung von Seiten des Pächters (unrichtiges oder unzeitiges Beschneiden, Mangel an Aufmerksamkeit bei der Vertilgung von Ungeziefer, Moos u. s. w.) Verluste für den Verpächter zur Folge hat.

Diese Umstände sind Veranlassung gewesen, daß in einigen Contracten der Verkauf dieser Bäume stipulirt wird.[1] Aber auch diese Form der Ueberlassung hat ihre Schattenseiten; dem Pächter wird nämlich durch den Ankauf des Bauminventars eine unter Umständen erhebliche Geldsumme entzogen, deren Verwendung im landwirthschaftlichen Betriebe für beide Theile weit vortheilhafter wäre; außerdem müssen die Befugnisse des Pächters, die ihm als Eigenthümer zustehen würden, durch besondere Bestimmungen bezüglich der Conservirung und Rücklieferung der Bäume beschränkt werden.[2]

Diese Uebelstände sind nur dadurch zu beseitigen, daß dem Pächter das Obstbauminventar als eisernes Inventar mit der Bestimmung, daß die Werthsdifferenzen bei der Rückgabe auszugleichen sind, übergeben wird.[3]

Die Verstellung mit Werthsabgleichung hat zur Folge, daß der Pächter verpflichtet ist, die gleiche Anzahl Bäume gleicher Güte zurückzuliefern; sie hat weiter zur Folge, daß ihm jede Werthserhöhung zu Gute kommt; er ist also nicht nur gezwungen, das Bauminventar im Werthe zu erhalten, sondern hat auch ein Interesse daran, es im Werthe zu verbessern; der Verpächter aber ist, ohne daß er nöthig hat, scharfe Controle zu üben, vor Verlusten geschützt.

Dieselbe Form der Ueberlassung empfiehlt sich auch aus denselben Gründen für die Kopfholzbäume, wenn die lokalen Verhältnisse eine Reservirung derselben nicht räthlich erscheinen lassen; es steht jedoch auch einer Verpachtung der Kopfholzbäume nichts entgegen, weil ihre Werthserhaltung eine weit geringere Aufmerksamkeit erfordert, als die der Obstbäume.

Die Anlagen im Felde[4] werden dem Pächter in einigen Contracten verkauft;[5] es läßt sich jedoch kein hinreichender Grund auffinden, diese Anlagen nicht zu verpachten, weil sie dauernd mit den Grundstücken verbunden und nur in dieser Verbindung zu nutzen sind. Gegen den Verkauf aber spricht der Umstand, daß dadurch dem Pächter ohne Grund eine

1) Hannover § 22, No. 12.
2) Hannover § 16, No. 4.
3) Anhalt § 11, eine Werthsabgleichung findet jedoch nur in sehr beschränkter Weise statt.
4) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. A I. No. 5.
5) Hannover § 22, No. 14, 15, 19.

Geldsumme entzogen wird, die er besser verwenden könnte; in den meisten Contracten wird deshalb auch die Verpachtung mit Recht vorgezogen.[1] Eine Ausnahme könnte jedoch statthaft erscheinen in Bezug auf die vorhandenen Drainanlagen, für den Fall, daß die Anlagekosten bei der Uebergabe des Gutes noch nicht absorbirt sind; es könnte in diesem Falle in Frage kommen, ob es nicht räthlich ist, daß der anziehende Pächter den noch nicht absorbirten Rest der Anlagekosten an den abgebenden Pächter (oder Verpächter) ausbezahlt; dies wird für den Verpächter immer dann wünschenswerth sein, wenn das Gut dauernd als Pachtgut bewirthschaftet wird, und die Pächter verpflichtet sind, die Kosten von Drainirungen selbst zu tragen; denn in diesem Falle hat der abziehende Pächter den für die Rückgabe des Gutes noch nicht amortisirten Rest der Anlagekosten vom Verpächter zu fordern, und dieser kann die Zahlung nur dadurch vermeiden, daß er sie dem neuen Pächter aufbürdet.

Daß dieser Modus für den Verpächter wünschenswerth ist, liegt auf der Hand; ein weiterer triftiger Grund, welcher diese Ausnahme wirthschaftlich rechtfertigte, läßt sich jedoch nicht auffinden; der Pächter wird auch hierdurch wieder zu einer Geldausgabe gezwungen, welche sich ohne Nachtheil für den Verpächter vermeiden läßt, weil das Pachtgeld für drainirte Grundstücke natürlich mindestens um die Zinsen der Anlagesumme höher gestellt werden kann, als vor der Drainirung; es ist deshalb unzweifelhaft einfacher, daß der Verpächter auch dann, wenn er die Drainirungskosten im Laufe der Pachtzeit nicht bezahlt, den noch nicht amortisirten Rest derselben bei der Rückgabe des Gutes dem abziehenden Pächter ausbezahlt, und die vorhandenen Drainanlagen zugleich mit den Grundstücken verpachtet.

Ebenso wie die Anlagen im Felde sind auch die in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe[2] zur Verpachtung völlig geeignet; der Verkauf einzelner dieser Anlagen, z. B. der Spargelbeete, der Beeteinfassungen, ist von wirthschaftlichen Gesichtspunkten aus durchaus nicht erforderlich; wenn aber vom wirthschaftlichen Standpunkte aus kein Grund vorhanden ist, statt der Verpachtung eine andere Form der Ueberlassung zu wählen, so hat man selbstverständlich die Verpachtung, als die natürlichste Form der Ueberlassung allen andern vorzuziehen. —

Die beweglichen Bestandtheile des Gutes sind dem Pächter sämmtlich zur Nutzung zu überlassen.

---

1) Braunschweig § 11; Coburg § 4 (Gräben); Lauenburg § 18 (Gräben, Knicke); Lippe-Detmold § 8, II. (Drains); Nassau § 10; Oldenburg § 48; Preußen § 12; Stralsund § 13; Weimar § 8.

2) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. A I. No. 6 u. 7.

Als Form der Ueberlassung war noch am Ende des vorigen Jahrhunderts deren Verpachtung die Regel. Es geht dies unzweifelhaft aus der Bestimmung des damals entstandenen preußischen Landrechts hervor, daß „bei jeder Pacht vermuthet werden soll, daß alle Inventarienstücke, welche zur Cultur und zur Nutzung des Gutes bisher bestimmt gewesen sind, dem Pächter zum Gebrauche überlassen worden.“ [1]

In einer im Jahre 1845 erschienenen Schrift über die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventar [2] wird die Mitverpachtung des Inventars für ein — unter Umständen nothwendiges — Uebel erklärt. In neuester Zeit findet sich der Modus der Verpachtung des Inventars nur selten, sondern in der Regel eine Eigenthumsübertragung der beweglichen Gutsbestandtheile an den Pächter; es frägt sich, ob diese Modification gerechtfertigt ist.

Faßt man zunächst die wirthschaftlich wesentlichen Eigenschaften der beweglichen Gutsbestandtheile ins Auge, so liegt auf der Hand, daß ein Hinderniß für ihre Verpachtung in dem Umstande liegt, daß sie nicht nur genutzt, sondern auch verbraucht werden können.

Die Nationalöconomie pflegt zwar die beweglichen Bestandtheile der Wirthschaft in zwei Gruppen zu sondern — stehendes und umlaufendes Capital, und den characteristischen Unterschied zwischen beiden darin zu finden, daß das stehende Capital nur gebraucht wird, während das Umlaufscapital verbraucht wird, [3] oder darin, daß das stehende Capital mehrmals, das umlaufende nur einmal zur Production benutzt werden kann. [4]

Die erste Definition ist jedoch völlig verkehrt, und die zweite constatirt einen Unterschied, der so wenig durchgreifend ist, daß ein und derselbe Gegenstand unter Umständen gleichzeitig zum stehenden und umlaufenden Capital gerechnet werden muß; ein Hammel z. B., welcher gemästet wird, um geschlachtet zu werden, gehört als Gegenstand der Wollnutzung zum stehenden, übrigens aber zum umlaufenden Capitale.

Alle beweglichen Gutsbestandtheile haben die wirthschaftlich wesentliche Eigenschaft mit einander gemein, daß sie verbraucht werden; bei dem sogenannten stehenden Capitale ist nur entweder die Form des Verbrauchs eine andere, wie bei dem umlaufenden, oder der Verbrauch ist der

---

1) Tit. XXI. § 415; diese Meinung wird bestätigt durch mehrere mir vorliegende Pachtcontracte aus dem vorigen Jahrhundert.

2) Die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventarien. Gekrönte Preisschrift von Dr. Friedrich Kraft, Hofgerichtsrath zu Gießen. Altenburg 1845.

3) Walz, Betriebslehre S. 23.

4) Roscher, System der Volkswirthschaft, 2te Aufl. I. § 44.

Zeit nach von der Nutzung getrennt; die Vorräthe werden im Augenblicke der Benutzung verbraucht; z. B. Futter; bei dem todten Inventar findet der Verbrauch in der Form der Abnutzung statt; bei dem lebenden Inventar endlich ist Nutzung und Verbrauch der Zeit nach von einander getrennt. Es findet also bei allen beweglichen Bestandtheilen des Guts ein Verbrauch statt, nicht immer im Laufe eines Jahrs, aber bei den meisten Gegenständen sicher im Laufe einer Pachtperiode.

Wenn dieselben dennoch, obwohl ihre Substanz früher oder später zu Grunde geht, verpachtet werden, so fordert einerseits die Sicherung des Verpächters als Eigenthümer contractliche Cautelen, welche die lästigsten Beschränkungen des Pächters hinsichtlich des Gebrauches und der Wiederersetzung dieser Dinge zur Folge haben, und andererseits sind Bestimmungen zur Sicherung des Pächters erforderlich für den Fall, daß ohne seine Schuld Verluste an der verpachteten Sache entstehen. So bestimmt z. B. das allgemeine Landrecht,[1] daß der Pächter den übernommenen Viehstand während seines Besitzes zum Nachtheile des Düngers nicht mehr vermindern darf, als letzterer von ihm auf andere Weise wieder ersetzt wird, eine Beschränkung, die erhebliche Nachtheile für den Pächter zur Folge haben kann, weil bekanntlich die Verminderung des Viehstandes bei derselben Fütterung unter Umständen eine Verbesserung des Düngers, und also Mehrproduction zur Folge haben kann. Bezüglich der Geräthe bestimmt das allgemeine Landrecht, daß die durch Unglücksfälle verloren gegangenen Stücke vom Verpächter als Eigenthümer ersetzt werden müssen.[2]

In der erwähnten Schrift von Kraft werden folgende Vorschläge gemacht:[3]

I. Von den Gegenständen, welche einem erheblichen Einflusse der zufälligen zeitigen Preisconjuncturen nicht unterworfen sind, sollen
   A. diejenigen, welche durch den Gebrauch nur wenig leiden, und daher ihren Werth bei regelmäßiger Benutzung an sich nicht erheblich ändern (z. B. größere metallene und hölzerne Hausgeräthe), dem Pächter einfach nach einem Verzeichnisse übergeben werden; es sei Aufgabe der ständigen Aufmerksamkeit und Sorgfalt des Eigenthümers (Verpächters) während der Pachtzeit, daß sie in gutem Stande erhalten bleiben.
   B. Solche Gegenstände, welche zwar bei ordnungsmäßigem Gebrauche erhalten werden, aber durch diesen erheblich leiden und an

1) Tit. XXI. § 452.
2) Tit. XXI. § 466.
3) Kraft, die Verpachtung von Landgütern ꝛc. S. 19 u. f. f.

Werth verlieren (z. B. Fuhr- und Ackergeschirr), sollen genau verzeichnet, und es soll ihr zeitiger wahrer Werth durch Uebereinkunft zwischen den Contrahenten festgesetzt, und stipulirt werden, in welchem Verhältnisse sich dieser Werth im Laufe der Pachtzeit vermindern wird; am Ende der Pachtzeit soll es dann auf den Verpächter ankommen, ob er die Stücke selbst zurücknehmen oder sich ihren contractlich bestimmten Werth auszahlen lassen will.

C. Solche Gegenstände, welche durch den Gebrauch gewöhnlich zu Grunde gehen (z. B. Porcellan, Glas), sollen ebenfalls abgeschätzt werden, und der Verpächter soll am Ende der Pacht die Rückerstattung des ganzen Werths, ohne Abzug einer Verlustquote verlangen können.[1]

II. Ueber die Gegenstände, welche den Schwankungen der Preisverhältnisse unterliegen, ist folgendes zu vereinbaren:

A. die vorhandenen Naturproducte des Bodens sollen in normaler Qualität nach dem Gewichte übergeben und zurückgeliefert werden.

B. Zur Mast oder zum Verkaufe bestimmtes Vieh und gewöhnliches Zuchtvieh soll nach dem Gewichte übergeben, Pferde, Melkvieh, veredelte Schafe sollen an den Pächter *verkauft* werden.

Abgesehen von der unendlichen Weitläufigkeit dieser Methode und abgesehen von den principiellen Inconsequenzen in diesen Vorschlägen, ergiebt sich auch hieraus, daß die wirkliche Verpachtung des Inventars die lästigsten Beschränkungen des Pächters zur Folge haben muß.

Es liegt auf der Hand, daß derartige Beschränkungen um so ungünstiger auf die Erfolge des Betriebes wirken, je mehr die Einrichtung desselben abhängt von der freien Entschließung des Wirthschafters. Hieraus erklärt sich die Thatsache, daß eine Verpachtung der beweglichen Gegenstände heute in Deutschland nur noch selten stattfindet,[2] eine Thatsache, welche durch die veränderten wirthschaftlichen Verhältnisse vollkommen gerechtfertigt ist.

So lange die socialen und merkantilen Verhältnisse eines Landes unentwickelt sind, ist die Art und Weise des landwirthschaftlichen Betriebes innerhalb großer Kreise eine schablonenmäßig gleiche; die Einrichtung des Betriebes ist lediglich bedingt durch lokale Zustände; so lange die Verkehrsbeziehungen beschränkt sind, gestaltet sich der Betrieb in jeder Gegend im engsten Anschlusse an die klimatischen und Bodenverhältnisse derselben.

---

1) Verstellung ohne Werthsabgleichung.

2) In England gehörte dem Pächter das Inventar schon Anfang dieses Jahrhunderts. *Thaer*, engl. Landwirthschaft II. 2, S. 63.

Diese natürlichen Schranken des Betriebes hindern den Pächter, die Wirthschaft anders, als landesüblich zu organisiren.

Der Verpächter kann daher, ohne Gefahr für die Sicherheit seines Eigenthums, und ohne Besorgniß, daß die contractlichen Beschränkungen die Erfolge des Betriebes beeinträchtigen, auch solche Gutsbestandtheile verpachten, deren Substanz im Laufe der Pacht verbraucht wird, weil die landesübliche Art des Betriebes schon an sich jede freie Verfügung des Wirthschafters verbietet, und die keiner Veränderung unterworfene Wirthschaftsweise den Ersatz der verbrauchten Bestandtheile von selbst fordert.

So war es in Deutschland noch vor 50 Jahren. Heute aber, wo der Handel „ein lebendiges Netz von Beziehungen" über die ganze Erde gebreitet hat, wo heimische Bedürfnisse befriedigt werden durch Erzeugnisse der fernsten Weltgegenden, wo heimische Producte verbraucht werden von den Bewohnern der andern Hemisphäre, heute sind die Schranken gefallen, welche die freie Bewegung des Wirthschafters hinderten; nicht mehr rein lokale Verhältnisse und Zustände entscheiden über die Methode des Betriebes, sondern der Wille und die Fähigkeit des Wirthschaftsleiters bestimmt seine Gestaltung. Der Betrieb ist nicht mehr ein natürlich Gewordenes, nicht mehr eine Schablone, sondern eine den Anschauungen und der Intelligenz des Wirthschafters entsprechende geistige Schöpfung.

Jede Schranke, welche heute durch contractliche Cautelen dem Willen des Pächters gesetzt wird, hindert mehr oder weniger die wirthschaftlichste Benutzung der Betriebsmittel, erschwert also dem Wirthschafter die Lösung seiner ohnehin schon schwierigen Aufgabe.

Da nun derartige Beschränkungen des freien Willens unerläßlich sind, wenn Gutsbestandtheile verpachtet werden, deren Substanz während der Pachtperiode ganz oder zum Theil zu Grunde geht, so ist es heute nicht nur „zweckmäßig, daß der Pächter mit eigenem Inventar handthiere,"[1] sondern der Uebergang der beweglichen Gutsbestandtheile in das Eigenthum des Pächters ist heute in allen Ländern, deren Cultur auf hoher Stufe steht, eine unerläßliche Bedingung für die rationelle Leitung einer Wirthschaft.

Die Eigenthumsübertragung der beweglichen Gutsbestandtheile an den Pächter kann entweder in der Form der Verstellung mit Werthsabgleichung oder durch Veräußerung geschehen.

Die Verstellung findet sich in vielen Contracten,[2] in der Regel jedoch nicht für sämmtliche bewegliche Gegenstände, sondern nur für einen Theil

1) Roscher, System der Volkswirthschaft 5te Aufl. Bd. II. S. 185.

2) Anhalt, § 18 (Standinventarium); Coburg § 25; Gotha § 6; Nassau Art. 17; Oesterreich § 11 (zweifelhaft; wie es scheint, wird hier das Inventar verpachtet); Rudol-

derselben, während ein anderer Theil — das sogenannte Superinventar — dem Pächter käuflich überlassen wird; die Wahl dieser sonderbaren, complicirten Form der Ueberlassung läßt sich nur durch ihre historische Entstehung erklären und — entschuldigen.

Als die früher übliche Verpachtung der beweglichen Gutsbestandtheile nicht mehr räthlich erschien, wählte man die Verstellung; sie gab dem Verpächter weit größere Sicherheit, als die Verpachtung; an einen Verkauf wurde noch nicht gedacht; er war auch kaum erforderlich, so lange der Wirthschaftsbetrieb sich gleichmäßig in altem Gleise fortbewegte, und deshalb die Menge des erforderlichen Inventars für eine bestimmte Wirthschaft konstant blieb; als aber die Zeitverhältnisse eine intensivere Bewirthschaftung forderten, reichte das vorhandene Inventar nicht mehr aus; der Pächter war gezwungen besseres Vieh, bessere Geräthe, Maschinen u. s. w. auf seine Kosten anzuschaffen; so fand sich bei der Abgabe des Gutes ein Superinventar; der Verpächter fühlte sich nicht veranlaßt, dies Superinventar dem abgehenden Pächter zu bezahlen, und dem neuen Pächter als eisernes Inventar wieder zu übergeben, sondern verpflichtete den neuen Pächter zur Bezahlung; und so entstand denn diese eigenthümliche Vermischung der Verstellung und der Veräußerung für die beweglichen Gutsbestandtheile, welche sich in einer Reihe von Contracten bis heute fortgeschleppt hat, eine Form der Ueberlassung, die man als Uebergangsform bezeichnen muß, und die wirthschaftlich nur in den Gegenden und Ländern gerechtfertigt ist, wo der landwirthschaftliche Betrieb sich noch in dem Uebergangsstadium aus der alten in die neue Wirthschaftsweise befindet, und es daher im Interesse des Verpächters liegt, daß der Pächter alle ihm zur Disposition stehenden Mittel dazu verwendet, die erforderliche Vermehrung des Betriebskapitals zu bewirken; wo sich aber, wie in allen Ländern, deren Culturentwickelung schon auf hoher Stufe steht, eine hinreichende Anzahl bemittelter Pachtbewerber finden, da liegt es im Interesse beider Theile, statt dieser complicirten, durch nichts mehr gerechtfertigten Form der Ueberlassung die Veräußerung für alle beweglichen Gutsbestandtheile zur Anwendung zu bringen.

Der Uebergang von der Verstellung zur Veräußerung läßt sich leicht bei einer Neuverpachtung des Gutes in der Weise bewirken, daß der neue Pächter die Werthssumme des eisernen Inventars an den Verpächter auszahlt.[1]

Die Veräußerung der beweglichen Gutsbestandtheile hat natürlich in der Regel gegen Bezahlung ihres Werthes zu geschehen; da jedoch für

---

stadt § 8; Weimar § 49 No. 1 (irrthümlich ist in § 1 der „Beilaß" an beweglichen Bestandtheilen unter den Pachtobjecten aufgeführt).

1) Pachtcontract über die preußische Domäne Düna § 4 (Bd. II. S. 268).

gewisse Gegenstände, nämlich für die Vorräthe von Heu, Stroh und Dünger eine unentgeltliche Veräußerung vorkommt,[1] so frägt es sich, ob dieselbe gerechtfertigt ist.

Wir glauben diese Frage, zwar nicht aus principiellen Gründen, aber aus Zweckmäßigkeitsgründen bejahen zu müssen. Wenn ein Verpächter dem Pächter gewisse Gutsbestandtheile verkauft, und dieser sie seinem Nachfolger wieder verkaufen soll, so muß für dieselben ein ihrem jeweiligen wahren Werthe entsprechender Preis festgesetzt werden können; die Bestimmung eines im Augenblicke des Verkaufes angemessenen Preises für die vorhandenen Vorräthe an Heu, Stroh und Dünger ist aber geradezu unmöglich; einmal deshalb, weil die Ermittelung der vorhandenen Mengen schwierig und ungenau ist, namentlich aber deshalb, weil ein wirklicher Marktpreis für diese Vorräthe nur in den seltensten Fällen existirt; sollen dieselben trotzdem verkauft werden, so bleibt nichts weiter übrig, als willkürlich einen festen Preis pro Ctr. zu vereinbaren, der bei der Uebergabe und Rückgabe gleichmäßig zu Grunde gelegt wird. Geschieht dies aber, so geht dadurch einer der wesentlichsten Vortheile, den die Methode des Verkaufes dieser Bestandtheile an den Verpächter hat, verloren, der Vortheil nämlich, daß jede Verbesserung der Qualität dieser Dinge dem Pächter zu Gute kommt; denn dafür, daß er gehaltreichern Dünger, werthvolleres Heu demnächst zurückliefert, erhält er nichts vergütet; nur das, was er an Quantität mehr liefert, wird ihm bezahlt.

Aber es geht nicht nur der erwähnte Vortheil für den Pächter durch die contractliche Preisfixirung verloren, sondern es hat diese Methode außerdem einen erheblichen Nachtheil für den Verpächter zur Folge; der Pächter hat das Interesse, in den letzten Jahren möglichst viel Heu, Stroh und Dünger zu sparen, entweder um mehr, als er erhalten hat, abzugeben, oder, wenn sein Vorgänger schon ähnlich verfahren und ihm große Massen übergeben hat, um eine Differenz zu seinem Ungunsten zu vermeiden.[2]

Im Interesse der Wirthschaft, also des Verpächters, liegt aber ein solches Sparsystem durchaus nicht.

Diese Uebelstände, welche durch den Verkauf von Heu, Stroh und Dünger zu festen Preisen pro Ctr. entstehen, werden beseitigt, und zugleich

---

1) Baden § 3; Coburg § 28; Gotha § 64; Rudolstadt § 14; Stolberg § 41; Pachtcontract über d. preuß. Domäne Düna § 21 Bd. II. S. 269.

In den Contracten aus Braunschweig (§ 11.), Hannover (§ 22.), Lippe-Detmold (§ 13 No. 5), Oesterreich (§ 11), wird die Bezahlung sämmtlicher Vorräthe, in Baden (§ 3) und Hessen-Darmstadt (§ 13), die Bezahlung des Superinventars stipulirt.

2) Es wird nicht erforderlich sein, die mancherlei Finessen namhaft zu machen, welche angewandt werden, um wirklich oder scheinbar möglichst große Massen Heu, Stroh und Dünger bei der Rückgabe übergeben zu können, wenn diese Vorräthe bezahlt werden.

die Schwierigkeiten der Werthsermittelung umgangen, wenn die vorhandenen Vorräthe dem Pächter ohne jede Vergütung überlassen werden, und er verpflichtet wird, eine bestimmte Quantität bei der Rückgabe mindestens wieder vorräthig zu haben.

Folgerichtig muß jedoch diese Methode der Ueberlassung nicht nur bei Heu, Stroh und Dünger, sondern bei sämmtlichen Rauhfutter und Düngemitteln (Spreu, Klee, Compost), welche einen Marktpreis nicht haben, zur Anwendung kommen.

Der einzige Einwand, welcher gegen diese Form der Eigenthumsübertragung erhoben werden könnte, ist der, daß durch dies Geschenk an den Pächter dem Verpächter eine Summe Geldes entgeht, welche ihm Zinsen tragen würde.

Abgesehen davon, daß bei einer meistbietenden Verpachtung dieser Einwand nicht stichhaltig sein würde, weil angenommen werden muß, daß der Pächter ein höheres Pachtgeld giebt, wenn die Geldsumme, welche er im Betriebskapital anlegen muß, geringer ist, so wiegt auch der Vortheil, den der Verpächter dadurch hat, daß das Interesse des Pächters nicht dem Interesse der Wirthschaft zuwiderläuft, jenen verhältnißmäßig geringen Verlust vollständig auf.

Wir wiederholen also, daß unter den heutigen Verhältnissen die Veräußerung der beweglichen Gutsbestandtheile an den Pächter nothwendig, und daß es zweckmäßig ist, die Gegenstände, welche einen Marktpreis haben, dem Pächter zu verkaufen, diejenigen aber, welche keinen Marktpreis haben, dem Pächter unentgeltlich zu überlassen. —

Wir haben neben den unbeweglichen und beweglichen Gutsbestandtheilen noch eine dritte Gruppe unterschieden; solche Bestandtheile nämlich, welche zur Zeit der Uebergabe zwar mit den unbeweglichen verbunden, daher selbst unbeweglich sind, aber entweder zum Zwecke der Benutzung von diesen getrennt, und dann beweglich werden, oder auch während der Benutzung mit den unbeweglichen Bestandtheilen verbunden bleiben, aber ohne Veränderung ihrer Substanz von ihnen abtrennbar, transportabel, bewegbar sind.

In die erste Gruppe gehören die noch nicht bezogenen Nutzungen der unbeweglichen Bestandtheile, in die zweite gewisse abtrennbare Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile.

Die noch nicht bezogenen Nutzungen des Feldes bezeichnet man mit dem Ausdrucke: Feldinventar.

Es frägt sich zunächst, ob diese Nutzungen durch die Verpachtung ihrer Grundlage, des Bodens, dem Pächter von selbst zufallen, oder von demselben besonders erworben werden müssen.

Wenn eine Sache verpachtet wird, so wird der Pächter von dem Augenblicke an, wo die Pacht beginnt, Eigenthümer der Nutzung dieser Sache.

Wird also z. B. eine Milchkuh *verpachtet*, so gehört die Milch vom Beginn der Pacht an dem Pächter; die *vor* Beginn der Pacht erzeugte Milch gehörte dem Verpächter. Wenn nun aber die verpachtete Kuh trächtig ist, und in kurzer Zeit kalbt, so läßt sich die Nutzung (das Kalb) nicht in der Weise theilen, wie es bei der Milch möglich war; dennoch fühlt sich heraus, daß ein Theil dieser Nutzung unzweifelhaft dem Verpächter gebührt, weil dieser zur Erzeugung derselben durch die Fütterung beigetragen, also einen Theil der Productionskosten bestritten hat; es ist nur schwierig, diesen Antheil zu bestimmen.[1]

Eine ganz ähnliche Schwierigkeit tritt ein bei Verpachtung eines Gutes; zu jeder Zeit des Jahres ist ein Theil noch nicht geernteter Feldfrüchte vorhanden; der bei Beginn der Pacht vorhandene Bestand gehört unzweifelhaft dem Verpächter, der zur Erzeugung desselben erhebliche Aufwendungen gemacht hat; erst der *Zuwachs von da an* ist von selbst Eigenthum des Pächters. Muß man also annehmen, daß das Feldinventar dem Verpächter gehört, so entsteht die Frage, in welcher Form dieser Bestand dem Pächter überlassen werden soll; ob durch *Verpachtung*, durch *Verstellung*, oder durch *Veräußerung*. Von Seiten der Gesetzgeber ist diese Frage unentschieden gelassen; der Code Napoléon umgeht die Entscheidung durch die Bestimmung, daß der antretende Pächter dem abziehenden eine angemessene Wohnung und andere Bequemlichkeiten verschaffen muß, damit er die noch übrige Ernte einbringen kann.[2]

Hiernach wird also das Feldinventar gleichsam reservirt; außerdem aber wird dem Pächter auch derjenige Theil der Nutzung entzogen, welcher erst *nach* dem Pachtantritt zuwächst, und welcher ihm unzweifelhaft gebührt.

Daß diese Bestimmung bei größeren Gütern die mannigfaltigsten Verwickelungen und Differenzen zur Folge haben muß, liegt auf der Hand; sie findet sich auch nur in *einem* der mir vorliegenden Pachtcontracte über größere Güter, dem Oesterreichischen,[3] in welchem bestimmt wird, daß der neue Pächter dem abziehenden die Hälfte der Arbeitsviehstallungen, Wagenschoppen und Schüttböden, dann alle Scheuern und in den vorhandenen Wohngebäuden eine angemessene Unterkunft für einen Aufseher und seine Person, so wie die nöthigen Räume für Rüben und Kartoffeln vom 1. Juli (dem Antrittstermin) bis Ende December des ersten Pachtjahres einzuräumen hat. Es bedarf keines Beweises, daß dies Auskunftsmittel, die Schwierigkeit

1) In den Bestimmungen des Code Nap. Art. 1800 u. f. f. über Viehpacht bleibt dieser Punkt unberücksichtigt, weil der Verpächter die Hälfte des Zuwachses an jungen Vieh als Pachtgeld erhält.

2) Code Nap. Art. 1777.

3) Oesterreich § 11.

der Werthsermittelung des Feldinventars am Tage der Uebergabe und die Bestimmung einer zweckmäßigen Ueberlassungsform desselben an den Pächter, zu umgehen, für *größere* Güter durchaus keine Empfehlung verdient.

Bei kleinen Pachtungen kann sich jedoch dieser Modus empfehlen, und ist in der That z. B. in Baden und Oldenburg in Anwendung; die betreffenden Contracte bestimmen zu diesem Zwecke verschiedene Antrittstermine für verschiedene Gutsbestandtheile[1]; für Gebäude z. B. den 1. Mai, für das Gartenland den 1. März, für Pflugland nach der letzten Hauptaberntung.

Für größere Pachtungen wird von diesem Modus abgesehen werden müssen; der Pächter muß vom Tage des Pachtantritts an den vollen Genuß haben von allen ihm zu überlassenden Gutsbestandtheilen; es muß also auch für das Feldinventar die Form der Ueberlassung bestimmt werden.

Da die Werthsermittelung schwierig ist, so frägt sich zunächst, ob eine Form der Ueberlassung gewählt werden kann, durch welche diese Schwierigkeit umgangen wird.

Die Werthsbestimmung des Feldinventars bei der Uebergabe ist nur zu vermeiden durch *unentgeltliche Ueberlieferung* desselben an den Pächter; diese unentgeltliche Ueberlieferung kann entweder als *Verpachtung* oder als unentgeltliche *Veräußerung* aufgefaßt werden.

Es ist zunächst zu untersuchen, ob eine dieser beiden Formen der Ueberlassung vorkommt, und empfehlenswerth ist.

Das Feldinventar würde dann als *verpachtet* zu betrachten sein, wenn es dem Pächter gegen Entrichtung eines bestimmten Pachtzinses übergeben, und festgesetzt würde, daß er ein gleiches Feldinventar demnächst wieder zurückliefern habe.

Da in vielen Pachtcontracten[2] dem Pächter eine bestimmte Bestellung mit der Verpflichtung übergeben wird, eine eben solche Bestellung demnächst zurückzugeben, so könnte man aus dieser Bestimmung auf eine Mitverpachtung des Feldinventars schließen. Dieser Schluß würde jedoch nur richtig sein, wenn auch ein bestimmter Pachtzins für das Feldinventar stipulirt wäre, weil ein Pachtcontract über eine Sache erst durch die Vereinbarung eines Pachtzinses entsteht.[3]

Eine solche Vereinbarung wird jedoch in keinem Pachtcontracte getroffen.

Man könnte allerdings annehmen, daß der Pachtzins für das übernommene Feldinventar mit einbegriffen sei in dem Pachtzinse für das ganze Gut.

---

1) Oldenburg § 9.

2) Anhalt § 12; Baden § 2; Coburg § 28 b; Gotha § 65 b; Nassau § 18; Rudolstadt § 40; Stolberg § 35; Weimar § 44, § 49.

3) Arndts Pandecten § 309, Puchta Institutionen 4te Aufl. Bd. III. S. 93.

Wenn man jedoch, abgesehen davon, ob in diesem Falle rechtlich von der Vereinbarung eines Pachtzinses die Rede sein kann, überlegt, daß eine Verpachtung überhaupt nur in Bezug auf eine solche Sache denkbar ist, welche mit dem Aufhören des Pachtverhältnisses entweder *selbst*, oder durch Ersatz einer gleichen Sache *zurückgegeben* werden kann; diese Forderung aber in Bezug auf die Rückgabe des *Feldinventars* unerfüllbar ist, wenn das Pachtverhältniß *vor* der contractlich bestimmten Zeit im Laufe eines Pachtjahres aufhören sollte,[1] so muß man es für unwahrscheinlich halten, daß in den Pachtcontracten, in welchen eine unentgeltliche Ueberlieferung des Feldinventars bestimmt wird, eine *Verpachtung* desselben gewollt sei.

Es spricht außerdem gegen die Meinung, das dem Pächter unentgeltlich überlassene Feldinventar als *verpachtet* anzusehen, der Umstand, daß das eingegangene Rechtsverhältniß in diesem Falle außerordentlich unklar und verwickelt ist; von einer Sache, die verpachtet ist, steht dem Pächter die Nutzung zu; das Feldinventar ist aber selbst eine noch nicht bezogene Nutzung des verpachteten Bodens. Man würde also in diesem Falle nicht bloß die Sache selbst verpachten, sondern zugleich eine noch nicht bezogene Nutzung dieser Sache auch verpachten; es leuchtet ein, daß das Verhältniß viel klarer wird, wenn die noch nicht bezogene Nutzung entweder vor Beginn der Pacht hinweggenommen, oder wenn dies nicht thunlich ist, an den Pächter veräußert wird.

Es ist kaum zweifelhaft, daß die unentgeltliche Ueberlassung des Feldinventars an den Pächter, welche in vielen Fällen vorkommt, nicht als Mitverpachtung, sondern als *unentgeltliche Veräußerung* angesehen werden muß.

Angenommen jedoch, die Verpächter hätten in einzelnen Fällen eine Verpachtung des Feldinventars in der That gewollt,[2] so ist es doch keinem Zweifel unterworfen, daß diese Verpachtung, allein schon wegen der Unklarheit des Rechtsverhältnisses, auf keinem Fall *räthlich* ist.

Es frägt sich nun, ob die *unentgeltliche Veräußerung zweckmäßiger* ist.

Die Gründe welche Veranlassung sein können, die *unentgeltliche* Veräußerung dem *Verkaufe* vorzuziehen, sind:

1) um die Schwierigkeit zu vermeiden, den wahren Werth des am Tage der Uebergabe vorhandenen Feldinventars zu ermitteln;

---

1) z. B. durch Verlust des Pachtrechts wegen unwirthschaftlicher Verwaltung, oder wegen Concurs des Pächters; Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 395; § 477. Code Nap Art. 1764, 1766.

2) Es wird dies in keinem einzigen Contracte bestimmt erklärt.

2) um das Annahmecapital, welches der Pächter zur Uebernahme der Pachtung nöthig hat, zu verringern.

Soll der erste Zweck, die Vermeidung einer Werthsschätzung des Feldinventars erreicht werden, so muß dasselbe nicht nur unentgeltlich *veräußert*, sondern selbstverständlich auch unentgeltlich *zurückgegeben* werden; und zwar muß nicht nur dasjenige Feldinventar, welches der Pächter erhalten, sondern das *gesammte*, am Tage der Rückgabe vorhandene Feldinventar unentgeltlich abgegeben werden.

Denn wenn der Pächter *unentgeltlich* nur dasjenige Feldinventar wieder abzuliefern hat, was er unentgeltlich erhalten, so würde ihm natürlich ein etwaiger Ueberschuß bezahlt werden, also der Werth dieses Ueberschusses am Ende der Pacht ermittelt werden müssen; die Schwierigkeit, den Werth des Feldinventars zu bestimmen, wäre demnach nicht beseitigt, weil es natürlich ebenso schwierig ist, den Werth eines Theils desselben, wie den Werth des ganzen Feldinventars zu ermitteln. Die Bestimmung, daß der Pächter das *gesammte* am Ende der Pachtzeit vorhandene Feldinventar unentgeltlich abzugeben hat, wäre nun aber nicht nur höchst unbillig, sondern auch unzweckmäßig, weil damit dem Pächter jeder Antrieb genommen würde, ein werthvolleres Feldinventar zurückzuliefern, als er empfangen.

Eine solche Verpflichtung findet sich deshalb auch in keinem einzigen der vorliegenden Contracte, vielmehr wird in allen bestimmt, daß der Pächter für das Plus an Feldinventar eine Vergütung erhält. Diese Vergütung ist allerdings in einzelnen Fällen so gering, daß sie nicht annähernd als Aequivalent für den Werth des Ueberschusses am Feldinventar angesehen werden kann;[1] aber mag die stipulirte Vergütung auch noch so gering sein, so liegt doch in ihr immer eine *Werthschätzung* des Feldinventars; es wird also durch die anfängliche unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars die Werthschätzung nicht umgangen; geschieht dies aber nicht, so fällt damit ein wesentlicher Grund für die *unentgeltliche* Veräußerung hinweg.

Der zweite Zweck, welcher durch unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars erreicht werden soll, ist die Verringerung des Annahmecapitals; dieser Zweck wird unzweifelhaft erreicht; es liegt aber auf der Hand, daß derselbe ebensogut auf andere Weise, nämlich durch Creditirung der Werthssumme des Feldinventars erreicht werden kann, und daß diese Methode dann vorzuziehen ist, wenn etwa wichtige Gründe *gegen* die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars sprechen.

Solche Gründe sind aber vorhanden.

Die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars fordert selbstverständlich auch die unentgeltliche Rückgabe desselben, entweder genau im

1) Stolberg § 35, cc. z. B. 15 Gr. Pfluglohn pr. Mrg. u. d. Einsaat.

empfangenen Zustande, oder in einem contractlich bestimmten Zustande; da die Herstellung des gewünschten Zustandes für den abziehenden Pächter ohne irgend welches Interesse ist, so muß die Bestellung im letzten Pachtjahre so genau wie möglich vorgeschrieben, und es müssen ansehnliche Strafen für etwaige Defecte bestimmt werden.

Dies geschieht auch mehr oder weniger in allen Contracten, in welchen die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars oder eines Theils desselben stipulirt wird;[1] als Muster kann in dieser Beziehung der Stolberger Pachtcontract dienen; in demselben[2] wird nicht nur die Bestellung des letzten Pachtjahres mit genauester Angabe der Düngung und der Pflugarten festgesetzt, sondern auch die Vorfrucht, und in gewissen Fällen sogar die Zeit des Pflügens bestimmt; für Abweichungen von diesen Bestimmungen werden ansehnliche Conventionalstrafen stipulirt.[3]

Es leuchtet ein, daß dem Pächter durch derartige Bestimmungen nicht nur lästige, sondern unter Umständen unerträgliche Fesseln angelegt werden; der Pächter wird zum Administrator; er muß schon mindestens 3 Jahre vor der Rückgabe seine Feldbestellung nach den — wenn auch vielleicht völlig irrigen — Ansichten des Verpächters reguliren, wenn er nicht vorzieht, sich diesen Ansichten von Anfang an zu unterwerfen.

Diese Verschiebung der persönlichen Stellung des Pächters ist aber nicht die schlimmste Wirkung derartiger Beschränkungen.

Die schlimmste Wirkung ist, daß dem Pächter die wirthschaftlichste Benutzung des Pachtobjects unmöglich wird. Wir erinnern an unsere frühere Bemerkung: daß jede Schranke, welche heute durch contractliche Cautelen dem Willen des Pächters gesetzt wird, die wirthschaftlichste Benutzung der Betriebsmittel mehr oder weniger hindert, weil der Betrieb nicht mehr ein natürlich Gewordenes, nicht mehr eine Schablone ist, sondern eine den Anschauungen und der Intelligenz des Leiters entsprechende geistige Schöpfung. Wird aber die wirthschaftlichste Benutzung der Betriebsmittel gehindert, so hat dies — abgesehen von volkswirthschaftlichen Consequenzen — auch eine übele Wirkung auf das Vermögen des Verpächters, weil der Pachtzins nothwendig geringer sein muß, als er sein könnte; darin, daß er bei einer meistbietenden Verpachtung dennoch vielleicht sehr hoch ausfällt, liegt selbstverständlich kein Beweis gegen die Richtigkeit dieses Schlusses.

---

1) Anhalt § 17; Coburg § 28; Gotha § 65; Nassau § 17; Rudolstadt § 9; Weimar § 44.

2) Der betreffende Bestellungsplan befindet sich in einer nicht mit abgedruckten Anlage zum Stolberger Vertrage.

3) Stolberg § 35; § 38.

Es liegt also im Interesse beider Contrahenten, wenn der Pächter so wenig beschränkt ist, wie möglich.

Wird das Feldinventar unentgeltlich übergeben, muß es also auch unentgeltlich zurückgegeben werden, so ist es nothwendig, daß die Dispositionsbefugniß des Pächters in den letzten Pachtjahren erheblich beschränkt wird, weil der Verpächter durchaus keine Garantie hat, daß der Werth des zurückerstatteten Feldinventars dem Werthe des übergebenen gleichkommt. Nur dann, wenn der Pächter das Feldinventar nach seinem Werthe bezahlen muß, und das Feldinventar, welches er abliefert, ebenfalls nach seinem Werthe bezahlt erhält, nur dann ist es möglich, ihm eine freiere Verfügung in Bezug auf dasselbe zu gestatten, weil er nur dann ein Interesse daran hat, ein mindestens ebenso werthvolles Feldinventar abzuliefern, wie er erhalten hat.

Die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars ist hiernach ebenso wenig räthlich, wie die Verpachtung desselben; es bleibt also nur noch übrig, die Frage zu entscheiden, ob es rathsamer ist, dasselbe durch Verstellung oder durch Verkauf dem Pächter zu überlassen.

Da in beiden Fällen eine Werthschätzung des Feldinventars erforderlich ist, so muß man zunächst fragen, nach welchen Grundsätzen dieselbe ausgeführt werden kann, um zu sehen, ob die Art und Weise der Werthsermittelung von Einfluß ist auf die zu wählende Form der Ueberlassung.

Es ist mit erheblichen Schwierigkeiten verknüpft, den Werth des Feldinventars am Tage der Uebergabe festzustellen; denn das Feldinventar kann nicht vom Felde getrennt werden, es ist kein „Gegenstand des landwirthschaftlichen Commerzes,[1] und hat keinen wirklichen Preis, der sich durch Angebot und Nachfrage bildet, sondern einen ideellen Preis, der verschieden ist je nach den Grundsätzen, nach denen der Preis berechnet wird.

In den vorliegenden Pachtcontracten werden zwei gänzlich von einander verschiedene Principien verfolgt:

1) Der Werth wird bestimmt durch Schätzung der Früchte auf dem Halme.[2]
2) als Werth des Feldinventars wird die Summe der Productionskosten angesehen, welche bis zum Tage der Uebergabe zur Erzeugung der im Felde stehenden Früchte aufgewandt sind.[3]

Der nach dem ersten Princip ermittelte Preis ist — wei die Ermittelung kurz vor der Ernte, also zu der Zeit stattfinden muß, wo das Feldinventar den höchsten Werth hat — selbstverständlich hoch; der nach dem

1) v. Hohnstedt die Verpachtung pp. S. 111.
2) Braunschweig § 11.
3) Hannover § 22 No. 9; Lippe-Detmold § 8; Mecklenburg § 4 No. 3; Preußen § 35; Stralsund § 11.

zweiten Princip berechnete Preis dagegen, wenn die Ermittelung zu derselben Zeit stattfindet, im Verhältniß zum wirklichen Werthe sehr niedrig; und besonders niedrig dann, wenn, wie dies in den meisten Contracten geschieht,[1] nicht der ganze Productionsaufwand, sondern nur ein Theil desselben zur Berechnung gezogen wird; man hat im zweiten Falle offenbar gar nicht die Absicht, den wahren Werth des Feldinventars zu ermitteln, sondern will einen Theil dieses Werthes dem Pächter unentgeltlich überliefern.

Es ist hier nicht der Ort zu untersuchen, welche dieser beiden verschiedenen Preisbestimmungen principiell richtiger, oder practisch vorzuziehen ist; wir werden diese Frage bei Erörterung der Uebergabe und Rückgabebestimmungen zu entscheiden haben; es handelt sich hier nur um die Frage, ob die Principien der Preisermittelung bestimmend sind für die Form der Ueberlassung. Dies ist in der That in so weit der Fall, als bei Anwendung der Halmtaxe nur eine Form der Ueberlassung, nämlich die Verstellung mit Werthsabgleichung gewählt werden kann; werden die Früchte auf dem Halme taxirt, so ist die auf diese Weise erhaltene Werthssumme eine so hohe, daß der Pächter, wenn er sie auszahlen soll, unter Umständen ein doppelt so großes Vermögen besitzen muß, als er sonst zur Annahme nöthig hat; dadurch erwächst für den Verpächter der Nachtheil, daß die Concurrenz erheblich beschränkt wird; für die Pachtbewerber aber der, mit einem großen Vermögen nur verhältnißmäßig kleine Güter pachten zu können; diese Uebelstände werden beseitigt, wenn die ermittelte Geldsumme dem Pächter creditirt, und nur die Differenz, welche sich bei der Rückgabe nach abermaliger Schätzung findet durch baare Zahlung ausgeglichen wird.[2]

Wird aber als Werth des Feldinventars nur die Summe der Productionskosten angesehen, welche bis zum Tage der Uebergabe verwandt sind, so sind in diesem Falle verschiedene Formen der Ueberlassung anwendbar.

Die reine Form der Verstellung ohne Werthsabgleichung würde dann vorhanden sein, wenn dem Pächter die Bestellung nach bestimmten Preisen für Saat, Düngung u. s. w. übergeben, und nur die Quantitätsdifferenzen bei der Rückgabe ausgeglichen werden; wenn also z. B. der Werth eines Morgens Roggen folgendermaßen bestimmt wird:

für Düngung	zweite Tracht	. . . . .	3 ℛ.
für Saat	„ „	. . . . .	2 „
für Bestellung	„ „	. . . . .	1 „
		Sa.	6 ℛ.

1) in allen mit Ausnahme von Hannover und Lippe-Detmold, in denen die Absicht, die Productionskosten zu vergüten, nicht zu verkennen ist.

2) Braunschweig § 6, § 11.

und die Berechnung ebenso bei der Rückgabe stattfindet, so daß also eine bessere Bestellung bei der Rückgabe außer Rücksicht bleibt, und nur das Plus und Minus der Morgenzahl ausgeglichen wird, so ist dies eine Verstellung ohne Werthsabgleichung.

Wird dagegen der Werth der Düngung nach bestimmten Preisen, der der Aussaat nach den jeweiligen Marktpreisen, der der Bestellung nach bestimmten Preisen für je eine Pflug- und Eggenart berechnet, und dabei der ermittelte Gesammtwerth vom Pächter nicht bezahlt, sondern ihm creditirt, so ist dies ein aus beiden Formen der Verstellung gemischter Modus der Ueberlassung.

Würde auch der Werth der Düngung nicht nach festen Preisen in Ansatz gebracht, sondern bei der Uebergabe und Rückgabe geschätzt, so wäre das die reine Form der Verstellung mit Werthsabgleichung.

Und wird endlich der auf die eine oder die andere Weise ermittelte Geldwerth des Feldinventars bei der Uebergabe baar ausgezahlt, so ist das Feldinventar verkauft.

Also auch der Verkauf und Rückkauf kann entweder nach festen Preisen, oder für die einzelnen Bestandtheile des Feldinventars durch Schätzung geschehen.

Wenn dem Pächter das Feldinventar als eisernes Inventar übergeben wird, so hat er die Verpflichtung, ein Inventar gleicher Güte zurückzugewähren, oder den Minderwerth bei der Rückgabe in Geld zu ersetzen; wird ihm das Feldinventar verkauft, so hat er diese Verpflichtung nicht, wenn sie ihm nicht besonders auferlegt ist; da ihm aber bei der Rückgabe das Feldinventar wieder abgekauft wird, so wird er von selbst dafür sorgen, es so abzuliefern, daß er mindestens die Summe wiedererhält, welche er dafür gegeben hat. Der thatsächliche Unterschied zwischen Verstellung und Verkauf ist also — wenn die Principien der Werthsbestimmung in beiden Fällen dieselben sind, — nur der, daß der Pächter im ersten Falle die Werthssumme zu verzinsen, im zweiten sie baar auszuzahlen hat.

Welcher Modus der Ueberlassung den Vorzug verdient, läßt sich nur nach den gegebenen Verhältnissen entscheiden; in Ländern, wo eine hinreichende Anzahl bemittelter Pachtbewerber vorhanden ist, wird der Verkauf des Feldinventars — der für den Verpächter vortheilhafter ist, weil der Eigenthumsantheil des Pächters am Gute dadurch größer wird — unbedenklich gewählt werden können;[1] in Ländern aber, wo das Gegentheil der Fall ist, wird die Form der Verstellung vorgezogen werden müssen; und da die Verstellung mit Werthsabgleichung deshalb nicht angewandt werden kann, weil der Geldwerth des Düngungszustandes sich nicht bestimmen

1) Hannover, Lippe-Detmold, Mecklenburg (?), Preußen, Stralsund, u. a.

läßt, so kann nur die Verstellung *ohne* Werthsabgleichung oder die gemischte Form in Anwendung kommen. Die Uebelstände, welche dadurch entstehen, daß der Pächter, wenn er ein *besseres* Feldinventar abliefert, als er erhalten hat, den Mehrwerth nicht, oder nur zum Theil bezahlt erhält, lassen sich auch durch den Verkauf nicht beseitigen, weil sie ihren Grund in der Art und Weise der Werthsschätzung haben, und dieselbe Werthsschätzung auch beim Verkaufe stattfindet; ob die Methode der Werthsermittelung verbessert werden kann, ist hier nicht der Ort zu untersuchen. —

Dieselben Grundsätze, welche für die Ueberlassung des Feldinventars an den Pächter gelten, sind auch anzuwenden in Bezug auf die Ueberlassung der *Gartenbestellung*. Da eine Werthsschätzung der vorhandenen Gartenfrüchte nach dem muthmaßlichen Ertrage jedoch kaum ausführbar ist, so wird in allen Pachtcontracten[1] der Productionsaufwand bis zum Tage der Uebergabe als Werth der noch nicht geernteten Gartenfrüchte angenommen, und von dem anziehenden Pächter bezahlt. —

Zu den Gutsbestandtheilen, welche, zur Zeit der Uebergabe mit den unbeweglichen verbunden, nach ihrer Trennung bewegliche Bestandtheile des Gutes werden, gehören außer dem Feldinventar und der Gartenbestellung die *Bäume in Baumschulen*, die *Zweige der Kopfholzbäume*, (sogenannte Haare), *wilde Bäume*, und das auf den Bäumen befindliche *Obst*.

Wenn fruchttragende Obstbäume dem Pächter als eisernes Inventar mit schließlicher Werthsabgleichung übergeben werden, so ist damit natürlich auch die zur Zeit der Uebergabe noch nicht bezogene Nutzung in das Eigenthum des Pächters übergegangen; dasselbe ist der Fall bei einer Veräußerung. Bei einer Verpachtung des Obstbaumbestandes dagegen würde es in Frage kommen können, ob die zur Zeit der Uebergabe (z. B. 1. Juli), noch nicht bezogene Nutzung, ebenso wie das Feldinventar, bezahlt werden soll, oder dem Pächter unentgeltlich zu überlassen ist; es ist uns indeß kein Fall bekannt, wo eine Bezahlung stipulirt worden wäre; um die Frage ganz zu beseitigen empfiehlt sich auch aus diesem Grunde die Verstellung der Obstbäume mit Werthsabgleichung.

Die Waldbäume sind, wenn der Grund und Boden, auf welchem sie stehen, vom Verpächter reservirt ist, als Nutzungen dieses Bodens selbstverständlich ebenfalls reservirt; ist aber der Grund und Boden, auf welchem sie stehen, verpachtet, (z. B. die Felder, in denen einzelne wilde Bäume stehen) oder sind nur gewisse Nutzungen dieses Bodens dem Pächter überlassen

---

1) Ausgenommen Oldenburg § 9, wo die Uebergabe des Gartenlandes im März stattfindet, damit der neue Pächter die Bestellung selbst ausführen kann, und Oesterreich § 11, wo die Uebergabe nach der Ernte stattfindet.

(z. B. die Weide auf Aengern, welche mit wilden Bäumen, Pappeln u. s. w. bepflanzt sind), so kommt in Frage, ob und in welcher Form diese Bäume dem Pächter überlassen werden sollen.

Sind reservirte Forsten bei dem Gute vorhanden, für deren Beaufsichtigung der Verpächter sorgen muß, so ist offenbar das einfachste, wenn auch diese Bäume dem Verpächter reservirt bleiben.[1]

Sind aber zu reservirende Waldcomplexe nicht vorhanden, so würde dem Verpächter die Beaufsichtigung und Nutzung derartiger kleiner Anpflanzungen oder einzelner Bäume unverhältnißmäßig viel Kosten verursachen; es würde also in diesem Falle die Ueberlassung derselben an den Pächter rathsam sein.

Von den verschiedenen Formen der Ueberlassung empfiehlt sich die Verpachtung am wenigsten, weil die Nutzung den Verbrauch dieser Bäume zur Folge hat, und der Ersatz nur durch Anpflanzung von Bäumen geringeren Werthes, von jungen Bäumen nämlich, beschafft werden kann; auch wenn die Fällung von Bäumen noch so sehr beschränkt würde: die Garantie für die Erhaltung des Werthes der vorhandenen Anpflanzungen würde doch nur eine geringe sein.

Trotzdem findet sich die Verpachtung in vielen Contracten[2], nämlich in allen, in welchen die Uebergabe „inventarienmäßig" geschieht, obwohl dieser unklare Ausdruck auch andere Deutungen zuläßt; in Preußen (§ 10) darf der Pächter nur abgestorbene Bäume fällen, weshalb man versucht sein möchte, die wilden Bäume, da dem Pächter die Nutzung derselben verboten ist, als reservirt zu betrachten.

Wollte man dem Pächter diese Bäume als eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung übergeben, so würde der Modus der sein: der Werth der vorhandenen Bäume wird bei der Uebergabe bestimmt; der Pächter hat bei der Rückgabe ebensoviel Bäume mit mindestens dem gleichen Werthe wieder abzugeben, oder die Werthsverminderung zu bezahlen.

Diese Form hat für den Verpächter den Vortheil, daß der Pächter während der Pacht nur so viel Holz den Anpflanzungen entnehmen kann, als während dieser Zeit zuwächst; sie hat aber für ihn den Nachtheil, daß der Pächter für eine Werthserhöhung dieses Inventars ohne Zwang nichts thun wird, weil ihm dieselbe nicht zu Gute kommt.[3]

---

1) Anhalt § 11 (Schutz- u. Zierbäume); Coburg § 8; Gotha § 37d; Weimar § 13.

2) Braunschweig § 15; Lauenburg § 20; Nassau § 17; Preußen § 10; Rudolstadt § 16; Stolberg § 40; Stralsund § 12.

3) Diese Form findet sich im österreichischen Pachtcontract (§ 1) bei Gehölzen von „mäßiger Ausdehnung."

Soll dieser Nachtheil beseitigt werden, so muß das Bauminventar entweder als eisernes Inventar mit Werthsabgleichung dem Pächter übergeben oder ihm verkauft werden.

Wenn es rathsam ist, dem Gute das Bauminventar zu erhalten, so empfiehlt sich eine Veräußerung desselben an den Pächter nicht, weil ihm in diesem Falle principiell die völlig freie Verfügung über die gekauften Bäume zusteht.

Man würde diese freie Verfügung also durch besondere contractliche Bestimmungen beschränken müssen, z. B. durch die Bestimmung, daß der Pächter jährlich eine gewisse Anzahl Bäume anpflanzen muß, daß er nur mit Erlaubniß des Verpächters Bäume fällen darf [1] u. s. w.

Einfacher und deshalb zweckmäßiger ist es, dem Pächter die Bäume als eisernes Inventar mit Werthsabgleichung zu übergeben; die Bäume müssen bei der Uebergabe zu diesem Zwecke also nicht nur gezählt, sondern taxirt werden; der Pächter hat die Pflicht, dieselbe Zahl von Bäumen gleicher Güte wieder abzugeben [2]; die Taxsumme hat der Pächter angemessen zu verzinsen und die Werthsdifferenzen werden bei der Rückgabe ausgeglichen.

Was schließlich die bei der Uebergabe vorhandenen Haare der Kopfholzbäume betrifft, so ist der Verpächter unzweifelhaft berechtigt, die Bezahlung derselben vom Pächter zu fordern, wenn ihm die Bäume verpachtet sind, weil in diesem Falle nur der Zuwachs vom Tage der Uebergabe an dem Pächter gebührt. Die Summe, um die es sich handelt, ist aber im Ganzen so unerheblich, daß der Einfachheit wegen die unentgeltliche Ueberlassung dieses Holzes, mit der Bestimmung einer unentgeltlichen Rücklieferung vorzuziehen ist. [3]

Sind die Kopfholzbäume dem Pächter als eiserner Bestand übergeben, also abgeschätzt, oder ihm verkauft, so ist der Werth der Haare in der Schätzungssumme natürlich enthalten.

Die vorhandenen Bäume in Baumschulen sind dem Pächter entweder durch Verstellung mit Werthsabgleichung, oder durch Verkauf zu überlassen; die erste Form ist dann geeigneter, wenn die Baumschule dem Gute erhalten bleiben soll, weil sie die Verpflichtung dem Pächter auferlegt, eine gleiche Anzahl Bäume gleicher Güte wieder abzuliefern. —

Es bleibt uns noch übrig, die zweckmäßigste Form der Ueberlassung für diejenigen Gutsbestandtheile aufzusuchen, welche zwar, ohne eine Veränderung

---

1) Der Verkauf findet sich mit der Bestimmung, daß der Pächter den Baumbestand ohne Genehmigung des Verpächters nicht verringern darf in dem frühern Hannoverschen Contract § 22 No. 13.

2) Lippe-Detmold § 13 No. 7.

3) Weimar § 13; (mir ist nur ein Fall bekannt, wo der antretende Pächter dem abziehenden die vorhandenen Haare der Weiden bezahlen mußte.)

ihrer Substanz zu erleiden, bewegbar, aber nur während ihrer Verbindung mit den unbeweglichen Bestandtheilen zu nutzen sind.

Von den Pertinenzien der Gebäude sind hierher unter andern zu rechnen sämmtliche Feuerungsanlagen (Backöfen, Herde, Oefen), befestigte Börte, Anrichten, Bettstellen, steinerne Wassertröge u. s. w.[1]

Als Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile werden diese Gegenstände in der Regel mit verpachtet.

Da sie aber abtrennbar, durch andere ähnliche Gegenstände ersetzbar sind, und zum Theil viel rascher abgenutzt werden, als die dauernd unbeweglichen Bestandtheile, so ist ihr wirthschaftlicher Character von dem der unbeweglichen Bestandtheile erheblich verschieden, und sie eignen sich offenbar weniger gut zur Verpachtung.

In einigen Contracten wird deshalb auch wenigstens ein Theil dieser Gegenstände nicht verpachtet, sondern dem Pächter käuflich überlassen.[2]

Da indeß diese Bestandtheile einerseits so eng mit den unbeweglichen Bestandtheilen zusammenhängen, daß sie ohne dieselben gar nicht nutzbar sind; und da andererseits ihre Benutzung in ganz bestimmte enge Grenzen eingeschlossen ist, so ist die Veräußerung derselben auf keinen Fall motivirt; läßt sie sich aber, ohne das Interesse der Wirthschaft zu gefährden, vermeiden, so ist jedenfalls gerathen, dies zu thun, schon deshalb, um den Pächter nicht zu einem überflüssigen Geldaufwande zu nöthigen. Wenn man erwägt, daß diese Gegenstände überhaupt nur dann brauchbar sind, wenn sie sich in normalem Zustande befinden, daß sie also dem Pächter nothwendig in normalem Zustande überliefert werden müssen, und daß ihr Werth, wenn sie sich in normalem Zustande befinden, erheblichen Schwankungen nicht unterworfen ist, so ist der Schluß gerechtfertigt, daß diese Gegenstände sich vortrefflich dazu eignen, dem Pächter als eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung übergeben zu werden.

Der Werth dieser Gegenstände würde also bei der Uebergabe zu bestimmen, und der Pächter verpflichtet sein, dieselben mit mindestens demselben Werthe zurückzugeben.[3]

Durch diese Bestimmung wird der Pächter in der Benutzung nicht gehindert, und dennoch genöthigt, die betreffenden Gegenstände in brauchbarem Zustande zu erhalten; dem Verpächter aber kann ein Nachtheil nie

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. A IV.

2) Pachtcontract über d. Rittergut W. § 7a, (Bd. II. dieser Schr. S. 269.)

3) Pachtcontract über d. Rittergut W. § 7b, (Bd. II. dieser Schrift S. 269.) Dieselbe Form der Verstellung kommt in einem preußischen Contracte in Bezug auf Befriedigungen und Schütze bei einer Mühlenverpachtung vor: Pachtcontract über d. preuß. Domäne S. § 21C. No. 3. (Bd. II. dieser Schr. S. 269.)

erwachsen; der Vortheil, den er dadurch hat, daß eine mögliche Werthserhöhung, z. B. durch Verbesserung der Feuerungsanlagen ihm zu Gute kommt, ist kein ungerechtfertigter Gewinn, sondern als Vergütung anzusehen dafür, daß er die Nutzung dieser Gegenstände dem Pächter unentgeltlich überläßt.[1]

Wir wiederholen jedoch, daß diese Einrichtung empfehlenswerth ist nur in dem Falle, daß die fraglichen Pertinenzien in normalem Zustande übergeben werden; befinden sie sich in diesem Zustande nicht, so muß derselbe vor der Uebergabe hergestellt, oder es muß die Form der Verstellung *mit Werthsabgleichung* gewählt werden. —

Die letzte Gruppe der Gutsbestandtheile, welche wir unter dem Ausdrucke: *unkörperliche Bestandtheile* zusammengefaßt haben, besteht aus den mit dem Besitze des Gutes verbundenen *Berechtigungen*, und den *Verpflichtungen* zur Tragung gewisser Lasten und Abgaben.

Es frägt sich, welche Uebereinkunft in Bezug auf die Nutzung der Berechtigungen und die Vertheilung der Lasten und Abgaben zwischen den Contrahenten zweckmäßiger Weise getroffen werden muß.

Von den Berechtigungen müssen offenbar diejenigen unbedingt dem Pächter zur Nutzung überlassen werden, deren Nutzung nur von dem Wirthschafter des Gutes bezogen werden kann: z. B. Weiderechte auf fremden Grundstücken; hierher gehören alle Berechtigungen, welche ausgeübt werden auf Grund bestehender Real-Servituten und Dienstverpflichtungen (Frohnen).

Diejenigen Berechtigungen dagegen, deren Nutzung nicht mit der Bewirthschaftung des Gutes zusammenhängt, sondern unabhängig von dieser bezogen werden kann, können je nach Umständen sowohl verpachtet, als reservirt werden: Geld- und Naturalgefälle, Zehnten u. s. w.

Wenn die ständigen Gefälle nicht so bedeutend sind, daß die Annahme und Verwerthung derselben besondere Beamten und Gebäude erfordert, so wird die Ueberlassung derselben an den Pächter räthlich sein; veränderliche Gefälle dagegen werden selbstverständlich dem Verpächter reservirt bleiben müssen.[2]

Diejenigen Berechtigungen endlich, welche eine materielle Nutzung überhaupt nicht gewähren (Ehrenrechte)[3], können nicht verpachtet, sondern nur vom Pächter in Vertretung des Verpächters ausgeübt werden.

---

1) Im Entwurf eines Pachtvertrages Anl. A IV (Bd. II d. Schr. S. 41) berechnet sich der Werth des eisernen Inventars mit 452 ℳ 20 ₰, bei einem Zinsfuß von 4% beträgt der Zinsenverlust des Verpächters in diesem Falle in 12 Pachtjahren also etwa 217 ℳ.

2) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 409: Ist der Pachtvertrag in Pausch und Bogen geschlossen, so hat der Pächter den gemeingewöhnlichen Genuß aller bei dem Gute bisher genutzten Grundstücke, Hebungen und Rechte, die einen nach Gelde zu berechnenden Ertrag gewähren.

3) Preuß. Landrecht Tit. XXI. §. 410.

Die Verpflichtungen zur Tragung der Reallasten und Abgaben verbleiben nach gemeinem Rechte dem Verpächter;[1] nach preußischem Landrechte trägt sie der Pächter, mit Ausnahme der dem Verpächter ausdrücklich vorbehaltenen,[2] und der Beiträge zu Anstalten, welche „auf höhern Befehl, nicht sowohl zur Verbesserung des Guts-Ertrages, als vielmehr des gemeinen Bestens wegen, auf dem Gute gemacht werden müssen“[3] (Wasser- und Wegebauten?).

Vom wirthschaftlichen Standpunkte aus müssen wir zunächst die auf dem Gute haftenden Lasten und Abgaben so weit sie als Bestandtheile des Gutes zu betrachten sind, in zwei Gruppen sondern:

1) Diejenigen, welche die wirthschaftliche Nutzung der verpachteten Grundstücke direct beschränken: Servituten, Dienste und Reallasten, die nur von dem Wirthschafter des Gutes getragen werden können; z. B. die Verpflichtung, Weiderechte anderer auf den verpachteten Grundstücken zu dulden; die Verpflichtung, mit den Gespannen des Gutes Gemeindedienste (zu Wegebesserungen, Spritzenfuhren bei Bränden u. s. w.) zu thun, die Verpflichtung, für andere Samenthiere (Bullen, Eber) zu halten u. s. w.
2) Diejenigen Verpflichtungen, welche in einer jährlichen Geldabgabe bestehen oder in eine solche verwandelt werden können, welche also nicht direct die Nutzungen selbst, sondern nur den Geldertrag der Nutzungen des Gutes schmälern.

Innerhalb der letzten Gruppe ist ein Unterschied zu machen zwischen den Verpflichtungen, welche auf den unbeweglichen, und denjenigen, welche auf den beweglichen Bestandtheilen des Gutes haften.

Die erste Gruppe von Verpflichtungen muß nothwendig vom Pächter übernommen werden, weil sie nicht von den Nutzungen, welche er genießt, getrennt werden können; von der zweiten Gruppe müssen diejenigen Verpflichtungen, welche auf den beweglichen Bestandtheilen des Gutes ruhen, dann selbstverständlich ebenfalls vom Pächter getragen werden, wenn dieser Eigenthümer der beweglichen Gutsbestandtheile ist; hinsichtlich der übrigen Verpflichtungen ist es wirthschaftlich gleichgültig, ob diese der Pächter oder der Verpächter übernimmt.

Für den Verpächter ist es unzweifelhaft bequemer, wenn sämmtliche Abgaben vom Pächter übernommen werden; es kann dies auch ohne Nach-

1) Arndts Pandecten § 311.

2) Preuß. Landr. Tit. XXI § 292; der Verpächter haftet jedoch für die Interessen der Hypothekenschulden, und für die aus Verträgen und letztwilligen Verordnungen auf der Sache haftenden Zinsen und fortlaufenden Prästationen.

3) Preuß. Landr. Tit. XXI § 282.

theil für den Pächter geschehen, weil selbstverständlich der Pachtzins, welchen er als Aequivalent für die Nutzungen des Gutes zahlen kann, um den Betrag dieser Abgaben geringer sein muß, als er sein würde, wenn er die Zahlung derselben nicht übernähme.

Wenn wir sagen, daß der Pächter die Verpflichtungen unbedenklich übernehmen kann, so setzen wir natürlich voraus, daß ihm der Umfang derselben vor Abschluß des Contractes aus der Gutsbeschreibung bekannt ist. Wird dem Pächter diese Kenntniß aber nicht verschafft, so ist es dann eine einfache Forderung der Gerechtigkeit, daß dem Verpächter diese Verpflichtungen verbleiben.

Prüft man von diesem Standpunkte aus die Bestimmungen bestehender Pachtcontracte über die Tragung der Lasten und Abgaben, so muß man leider bekennen, daß nur wenige Contracte dieser Forderung der Gerechtigkeit genügen. In den meisten Pachtcontracten findet eine Theilung der Lasten zwischen Pächter und Verpächter statt; es werden aber in der Regel nur diejenigen Abgaben und Lasten bestimmt bezeichnet, welche dem Verpächter reservirt bleiben, und festgesetzt, daß alle übrigen, auch wenn sie nicht genannt sind, der Pächter zu übernehmen hat;[1] in einigen Contracten verzichtet sogar der Pächter ausdrücklich auf eine specielle Verzeichnung der auf den Pachtstücken ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen.[2]

Auch in denjenigen Contracten, in welchen sämmtliche auf dem Gute haftenden Lasten auf den Pächter übertragen werden,[3] findet irgend eine Gewähr von Seiten des Verpächters auch dann nicht statt, wenn die Lasten namhaft gemacht sind.

Nur die Verträge aus Baden, Braunschweig, Nassau und Oesterreich[4] gewähren dem Pächter die Möglichkeit, aus dem Contracte den Umfang der Lasten und die Höhe der Abgaben kennen zu lernen, welche er übernehmen soll; denn sie übertragen auf den Pächter nur gewisse, bestimmt begrenzte Abgaben.

Vom Standpunkte der Gerechtigkeit aus kann man nicht zweifelhaft darüber sein, daß von den auf einem Gute ruhenden Verpflichtungen, welche ihrer Natur nach sowohl vom Pächter wie auch vom Verpächter getragen werden können, dem Pächter nur diejenigen übertragen werden dürfen, deren Umfang begrenzt und dem Pächter bekannt ist.

---

1) Hannover § 10, § 11: Mecklenburg § 28, § 29; Preußen § 17; Rudolstadt § 3; Stralsund § 2 u. § 18.

2) Anhalt § 1; Lippe-Detmold § 3; Stralsund § 2.

3) Anhalt § 6; Gotha § 18; Lippe-Detmold § 3; Stolberg § 15; Weimar § 21.

4) Baden § 21; Braunschweig § 6; Nassau § 2; Oesterreich § 10.

Nach diesem Grundsatze würden also gerade diejenigen Abgaben, welche jetzt in der Regel vom Pächter abzuführen sind, z. B. Provinzial-, Kreis- und Communalsteuern etc. demselben nicht aufgelegt werden dürfen, weil sie veränderlich sind, dagegen würden die Grundsteuern — wenn sie unveränderlich sind — und Reallasten, welche jetzt in der Regel der Verpächter trägt, ohne irgendwie gegen den Grundsatz der Gerechtigkeit zu verstoßen, dem Pächter übertragen werden können, weil dieser im Stande ist, wenn er die Höhe der Abgaben kennt, sein Pachtgebot danach einzurichten.

Nun läßt sich aber nicht verkennen, daß es für den Verpächter mit mancherlei Unbequemlichkeiten verknüpft ist, wenn alle veränderlichen Abgaben von ihm gezahlt werden sollen; denn gerade diese bestehen meistens aus einzelnen kleinen Beträgen, sind zu verschiedenen Zeiten des Jahres und immer an dem Orte zu zahlen, wo das Gut liegt.

Um diese Unbequemlichkeit zu beseitigen, und dennoch gerecht zu verfahren, giebt es nur ein Mittel.

Es besteht darin, daß contractlich die Höhe der Summe festgesetzt wird, bis zu welcher der Pächter verpflichtet ist, diese Abgaben zu tragen. Es versteht sich von selbst, daß diese Summe, unter Berücksichtigung der Steigerung mancher Abgaben so hoch gegriffen sein muß, daß muthmaßlich im Laufe der Pachtzeit ein Beitrag von Seiten des Verpächters nicht erforderlich ist; um den Verpächter in dieser Beziehung möglichst sicher zu stellen, und dem Pächter nicht einen unmotivirten Vortheil einzuräumen, ist die Bestimmung zu treffen, daß die stipulirte Summe als jährliche Durchschnittssumme gilt; nur wenn im Durchschnitt der ganzen Pachtzeit der Pächter jährlich mehr gezahlt hat, als die stipulirte Summe, ist der Verpächter zur Erstattung dieses Ueberschusses am Ende der Pachtzeit verbunden.

Wir stellen zum Schluß unserer Untersuchung über die Frage, welche Gutsbestandtheile dem Pächter überlassen werden müssen, und welche Form der Ueberlassung je nach der wirthschaftlichen Natur der verschiedenen Gutsbestandtheile die zweckmäßigste ist, die Resultate in der folgenden Tabelle übersichtlich zusammen.

Gutsbestandtheile.	Dem Pächter zu überlassen.	zu reserviren.
I. Körperliche Bestandtheile.		
A. Unbewegliche Bestandtheile.		
1) Gebäude	durch Verpachtung.	
2) Grundstücke.		
a) Gärten	" "	
b) Ackerland	" "	
c) Wiesen	" "	
d) Aenger	" "	
e) (Forsten)	. . . . .	Forsten.
f) (Grundstücke, deren Substanz durch die Nutzung angegriffen wird)	. . . . .	Grundstücke, deren Substanz durch die Nutzung angegriffen wird.
g) Wege	durch Verpachtung.	
h) Gewässer	" "	
3) Obstbäume	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	
4) Kopfholzbäume	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	Kopfholzbäume unter Umständen.
5) Anlagen im Felde	durch Verpachtung.	
6) Anlagen in den Gärten . .	durch Verpachtung.	
7) Anlagen auf dem Wirthschaftshofe		
B. Bewegliche Gutsbestandtheile.		
1) todtes Inventar	durch Verkauf.	
2) Vorräthe,		
a) diejenigen, welche einen Marktpreis haben . . .	durch Verkauf.	
b) diejenigen, welche einen Marktpreis nicht haben .	unentgeltlich.	
3) lebendes Inventar	durch Verkauf.	
C. Bestandtheile, welche mit den unbeweglichen verbunden, zum Zwecke der Benutzung von diesen getrennt und dann beweglich werden:		
1) das Feldinventar	bei Halmtaxe durch Verstellung mit Werthsabgleichung; bei Bestimmung des Werths nach den Productionskosten durch Verkauf.	
2) die Gartenbestellung	durch Verkauf.	
3) wilde Bäume	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	wilde Bäume unter Umständen.

Gutsbestandtheile.	Dem Pächter zu überlassen.	zu reserviren.
4) Auf den Bäumen befindliches Obst	wie A 3 u. 4.	
5) Haare der Kopfholzbäume . .		
6) Baumschulen	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	
D. Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Bestandtheile	durch Verstellung ohne Werthsabgleichung.	
II. Unkörperliche Bestandtheile.		
A. Berechtigungen		
1) solche, deren Nutzung nur in natura bezogen werden kann .	durch Verpachtung.	
2) deren Nutzung einen Geldertrag gewährt		
a) ständige Gefälle	durch Verpachtung.	ständige Gefälle unter Umständen.
b) (veränderliche Gefälle) . .	. . . . .	veränderliche Gefälle.
3) (Ehrenrechte)	. . . . .	Ehrenrechte.
B. Verpflichtungen		
1) solche, welche die Nutzungen anderer Gutsbestandtheile direct beschränken oder in Naturalleistungen bestehen	dem Pächter ohne Ausnahme zu übertragen.	
2) solche, welche in Geld oder in Naturalabgaben bestehen:		
a) haftend auf den unbeweglichen Bestandtheilen:		
aa) unveränderliche . .	können dem Pächter übertragen werden.	
bb) veränderliche . . .	können dem Pächter bis zu einer bestimmten Summe übertragen werden.	veränderliche Abgaben.
b) haftend auf den beweglichen Bestandtheilen	dem Pächter zu übertragen.	

Wir haben jetzt die Materialien zur Formulirung des ersten Paragraphen des Pachtcontracts, in welchem der Gegenstand des Vertrages declarirt werden soll, beisammen.

Nach den üblichen Einleitungsworten, welche die Einwilligung der Contrahenten enthalten, zählt der erste Paragraph [1] unter Verweisung auf die anliegende Gutsbeschreibung diejenigen Gutsbestandtheile kurz auf, welche dem Pächter zur Nutzung — durch Verpachtung, durch Verstellung, durch Verkauf oder unentgeltlich — überlassen werden sollen.

Der folgende Paragraph enthält die Bestimmung über die Vertheilung der auf dem Gute ruhenden Verpflichtungen, und in § 3 sind diejenigen Gutsbestandtheile namhaft zu machen, welche reservirt werden sollen.

Der Gegenstand würde nicht vollständig declarirt sein, wenn die Veränderungen, welche im Laufe der Pacht in Bezug auf den Umfang und die Benutzung der Pachtstücke vorkommen können, hier gänzlich verschwiegen und erst später zur Kenntniß des Lesers gebracht würden. Wir lassen deshalb im § 4 eine kurze Angabe über die Bestandesveränderungen folgen, welche im Laufe der Pacht eintreten können; die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten für den Fall, daß aus dem einen oder andern Grunde Bestandesveränderungen vorkommen, sind, wie sich aus unserer Eintheilung von selbst ergiebt, im zweiten Theile des Contractes festzustellen.

---

2. Die Pachtzeit.

Die Frage, an welchem Tage die Pacht beginnen soll, fällt mit der Frage zusammen, welcher Termin für den Beginn des Wirthschaftsjahres der zweckmäßigste ist.

Die meisten Schriftsteller stimmen darin überein, daß dieser Termin liegt zwischen dem Ende der Frühjahrsbestellung und dem Beginne der Ernte, also im Monate Juni, [2] weil um diese Zeit die Menge der vorhandenen Vorräthe am kleinsten, daher die Inventarisirung am leichtesten ist.

Da die Heuernte schon im Juni beginnt, so würde der 1. Juni unzweifelhaft der zweckmäßigste Termin für den Beginn des Wirthschaftsjahres sein, wenn es nicht wünschenswerth wäre, sich so viel als irgend möglich der bürgerlichen Zeitrechnung zu accomodiren; aus diesem Grunde ist der 1. Juli, der gerade in die Halbscheid des Calenderjahres fällt, vorzuziehen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 1—4.

2) Thaer, rat. Landw. I. § 240; Hlubeck, Landwirthschaftslehre III. § 151; Pabst, Lehrbuch der Landwirthschaft 6te Aufl. II. S. 381; v. Hohnstedt, die Verpachtung der Landgüter S. 14; Buddeus, die Zeitpacht größerer Landgüter S. 74; Stenger, Verpachtungsgeschäft S. 50.

Von den vorliegenden Pachtcontracten bestimmt nur ein einziger als Uebergabetermin den 1. Juli, der österreichische;[1] die meisten setzen ihn fest auf den 24. Juni, Johannis;[2] der hannoversche und der lauenburger Contract bestimmen den 1. Mai;[3] der braunschweigische bestimmt den 14. Juli;[4] der Contract aus Baden den 2. Februar,[5] Lichtmeß; einige Contracte lassen in ihren allgemeinen Bedingungen den Termin offen;[6] der oldenburger endlich bestimmt für verschiedene Gutsbestandtheile verschiedene Uebergabetermine, nämlich für Gebäude und Hofräume den 1. Mai;[7] für die Gärten den 1. Februar; für das Pflugland nach der letzten Hauptaberntung des abziehenden Pächters, also im Herbst.

Wenn man es als eine traurige Thatsache constatiren muß, daß in keinem Gewerbe die Buchführung auf so niedriger Stufe steht, als in der Landwirthschaft, so liegt ein Theil der Schuld unzweifelhaft in dem Umstande, daß es gerade denen, für welche eine geordnete Buchführung eine unbedingte Nothwendigkeit ist, den Pächtern größerer Güter unnöthiger Weise schwer gemacht wird, das Wirthschaftsjahr zu geeigneter Zeit zu beginnen, weil man den Beginn des Pachtjahres nicht mit dem geeignetsten Zeitpunkte für den Beginn des Wirthschaftsjahres zusammen fallen läßt.[8]

Giebt man zu, daß Ende Juni der geeignetste Termin für den Beginn des Wirthschaftsjahres ist, so läßt sich absolut kein Grund finden, welcher es rechtfertigte, den 24. Juni und nicht den 1. Juli als Anfangstermin des Pachtjahres zu wählen; es spricht außerdem gegen den Pachtbeginn am 24. Juni der Umstand, daß dadurch die gegenseitigen Berechnungen zwischen dem abgehenden und anziehenden Wirthschafter erschwert werden; z. B. die Berechnung über das Gesindelohn, dessen Auszahlung in monatlichen oder vierteljährlichen Beträgen geschieht; dazu kommt, daß alle diejenigen Bücher, welche monatlich abgeschlossen werden, nicht völlig abgeschlossen werden können.

---

1) Oesterreich § 1.

2) Anhalt § 2; Gotha (spec. Contr. § 3); Lippe-Detmold § 2; Mecklenburg § 4; Preußen § 1; Stolberg § 1; Stralsund § 1.

3) Hannover, Eingang; Lauenburg § 1.

4) Braunschweig § 1.

5) Baden § 24.

6) Coburg, Gotha, Hessen-Darmstadt, Nassau, Rudolstadt, Weimar.

7) Oldenburg § 9 (Maitag?).

8) Wie willkürlich die Verpächter in dieser Beziehung verfahren, zeigt eine Angabe von W. Seelig im Archiv der politischen Oeconomie, herausgegeben von Rau und Hanssen, 9ter Bd. 1851 S. 40; er berechnet, daß von 100 Domainen in Churhessen der Antrittstermin festgesetzt ist für 51 auf den 22. Februar, für 18 auf den 1. Mai, 17 auf Trinitatis, 7 auf Johannis, 2 auf den 1. April und für je eine auf den 1. Januar, 1. Februar, 1. März, 1. Juni, 1. Juli.

Dieselben Gründe sprechen gegen die Verlegung des Uebergabetermins auf die Mitte des Monats Juli; in Braunschweig ist dieser Termin offenbar deshalb gewählt, weil dort das Feldinventar nach Halmtaxe übergeben wird, und die Abschätzung unmittelbar vor der Ernte leichter bewerkstelligt werden kann, als am 1. Juli; dennoch ist es sehr fraglich, ob nicht auch in diesem Falle der 1. Juli als Uebergabetermin vorzuziehen ist; es ist zwar zuzugeben, daß die Halmtaxe am 14. Juli weniger schwierig ist, als am 1. Juli; schwierig und unsicher in ihren Resultaten bleibt sie aber immer, und zudem kann es sehr leicht vorkommen, daß in trockenen Jahren die Uebergabe mitten in die Ernte, dann also für alle Betheiligten so ungünstig fällt, wie nur möglich. Der 1. Mai empfiehlt sich als Uebergabetermin, von den bereits angeführten Gegengründen abgesehen, namentlich im nördlichen Deutschland deshalb nicht, weil um diese Zeit die Frühjahrsbestellung durchschnittlich noch nicht beendet ist; und gegen die Festsetzung des Pachtanfangs auf den 2. Februar spricht der Umstand, daß die Ernte um diese Zeit regelmäßig noch nicht ausgedroschen ist; wenn es zum Zwecke der Pachtübergabe dennoch geschehen, so kommt der anziehende Pächter in Verlegenheit, wie er die ständigen Arbeiter des Gutes bis zur Ernte ausreichend beschäftigen soll; zudem ist dieser Zeitpunkt für den Beginn des Wirthschaftsjahres durchaus unzweckmäßig, weil die Bestellungsarbeiten für ein und dieselbe Ernte in zwei Wirthschaftsjahre fallen würden.

Die Gründe, welche die Bestimmung verschiedener Uebergabetermine für verschiedene Gutsbestandtheile bei größeren Gütern verbieten, liegen so auf der Hand, daß eine weitere Erörterung nicht erforderlich ist.

Der 1. Juli ist hiernach für Deutschland der geeignetste Termin für den Beginn der Pacht.

Ueber die Dauer der Pacht herrscht unter den landwirthschaftlichen Schriftstellern in so weit Uebereinstimmung, als sie eine kurze Pachtdauer verwerfen, und den Grundsatz aufstellen, daß die Pacht um so länger dauern muß, je mehr das Gut im Culturzustande zurück ist.

Die Gründe, welche eine nicht zu kurze Pachtdauer wünschenswerth machen, sind so vielfach und erschöpfend von landwirthschaftlichen Schriftstellern erörtert, daß wir uns darauf beschränken können, auf diese zu verweisen. [1]

Nach den vorliegenden Pachtverträgen ist eine Pachtdauer von 12 Jahren heute die verbreitetste; nur der österreichische Pachtvertrag [2] setzt eine

1) Buddeus, Zeitpacht ꝛc. S. 72; Göriz, Betriebslehre III. S. 161; v. Hohnstedt, Verpachtung der Landgüter S. 13; Knaus, in der Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, Tübingen, Jahrg. 1844 S. 64; Pabst, Lehrbuch der Landwirthschaft, 6te Aufl. S. 382; Walz, Betriebslehre S. 139.

2) Oesterreich § 1.

geringere, nämlich eine 9jährige Pachtdauer fest; in den neueren preußischen Staatspacht-Contracten wird meist eine Pachtdauer von 18 Jahren stipulirt.

Eine Abweichung von dieser willkürlich festgesetzten Pachtzeit könnte in dem Falle zweckmäßig erscheinen, wenn das Gut nach einer bestimmten unveränderlichen Rotation bewirthschaftet würde; es könnte sich dann fragen, ob die Pachtzeit sich nicht nach der Anzahl der vorhandenen Schläge zu richten habe.[1]

Dieser Gedanke liegt z. B. der Bestimmung des preußischen Landrechts zu Grunde, daß „eine stillschweigend fortgesetzte Pacht um so viel Zeit für verlängert geachtet werden soll, als erforderlich ist, daß der Pächter sämmtliche Felder nach landüblichem Wirthschaftsgebrauche nutzen kann."[2]

Aehnlich bestimmt der Code Napoléon, daß, wenn bei der Verpachtung von Ackerland eine Pachtzeit nicht ausgemacht ist, angenommen werden soll, daß die Verpachtung auf so viel Jahre geschehen sei, als Feldabtheilungen vorhanden sind.[3]

Von den vorliegenden Pachtcontracten, welche eine bestimmte Feldeintheilung oder Fruchtfolge vorschreiben, nimmt jedoch kein einziger bei Bestimmung der Pachtdauer auf diese Eintheilung Rücksicht; in der Regel ist dies auch nicht möglich, weil selten nur *eine* Rotation, sondern gewöhnlich mehrere Rotationen von ungleicher Dauer auf einem Gute existiren.

Der lauenburger Contract z. B. bestimmt eine 9jährige, und zwei 5jährige Rotationen,[4] und setzt die Pachtdauer auf 18 Jahre fest; ein vorliegender Contract aus Gotha setzt neben einer 15jährigen Rotation die Pachtdauer auf 12 Jahre fest; neuerdings sind in Hannover Domänenverpachtungen auf 16 und 17 Jahre abgeschlossen, während hier in der Regel die Jahre der Rotationen, wegen ihrer Entstehung aus der Dreifelderwirthschaft, durch die Zahl 3 theilbar sind.

Abgesehen davon, daß überhaupt die Zweckmäßigkeit der contractlichen Festsetzung einer Feldeintheilung bestritten werden kann, ist in der That kein Grund aufzufinden, welcher die Festsetzung der Pachtzeit nach der Feldeintheilung motivirte; denn der wichtigste Grund für die Einführung einer oder mehrer bestimmter Rotationen ist der: in jedem Jahre mit jeder Frucht

1) Göriz, Betriebslehre III. S. 163; Hlubeck, Landwirthschaftslehre III. S. 129 § 152; Roscher, Volkswirthschaftslehre 5te Aufl. II. § 63; Schumacher, im Archiv der politischen Oeconomie von Rau und Hanssen, 2ter Bd. 1844. Bemerkungen über Zeitpacht S. 124.

2) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 330.

3) Code Napoléon Art. 1774.

4) Lauenburg § 1 und § 10.

ein möglichst gleiches Areal bestellen zu können, um in jedem Jahre mit der gleich großen Menge Arbeit auszukommen, und eine — von Witterungsverhältnissen abgesehen — gleich große Ernte in Aussicht zu haben; es werden deshalb die gleichen Bodenarten möglichst zu einer Rotation vereinigt, und möglichst gleich große Feldeintheilungen hergestellt.

Für den Pächter eines Gutes mit einer bestimmten Rotation ist es deshalb völlig gleichgültig, wann er das Gut abzugeben hat; das Jahr der Abgabe mag fallen, wann es will, immer wird für eine Feldabtheilung die Rotation zu Ende, für alle übrigen noch nicht zu Ende sein; der Gedanke, die Pachtdauer mit der Dauer der Rotation in Beziehung zu setzen, ist aus der unklaren Vorstellung entstanden, daß, wenn z. B. heute auf einem Felde eine 10jährige Rotation beginnt, dieses Feld sich nach 10 Jahren wieder in demselben Fruchtbarkeitszustande befinden wird, wie im Anfange der Rotation, daß dies Feld also dem Pächter den ihm gebührenden vollen Nutzen nur dann gewährt, wenn er es 10 Jahre bewirthschaftet; diese Vorstellung ist aber verkehrt, weil der Fruchtbarkeitszustand eines Feldes nicht aus einer gewissen Menge Fruchtbarkeits-Substanz besteht, welche sich durch Addition oder Subtraction von Fruchtbarkeit vermehren oder vermindern läßt, sondern aus einer Anzahl verschiedener Pflanzennährstoffe, deren Vorräthe im Boden sich durch Verwitterung, Ernte und Düngung fortdauernd ändern, so daß dieser Fruchtbarkeitszustand nicht nur am Ende eines jeden Jahres im Verlaufe der Rotation, sondern auch am Ende der Rotation ein anderer ist, als im Anfange derselben;[1] aber selbst wenn der Fruchtbarkeitszustand am Ende der Rotation derselbe wäre, wie im Anfange, so kann daraus nicht gefolgert werden, daß der Pächter eines Feldes in seinen Nutzungsrechten geschmälert würde, wenn er das Feld vor Beendigung der Rotation abgiebt; denn zwei verschiedene Fruchtbarkeitszustände können in Bezug auf die Nutzung, welche sie gewähren, gleich viel werth sein, wenn die dem Fruchtbarkeitszustande entsprechenden Gewächse gebaut werden; ein Fruchtbarkeitszustand hat nicht einen absoluten Werth, sondern nur einen relativen Werth, — nämlich in Beziehung auf die nächstfolgenden Gewächse.

Die Pachtdauer ist also unabhängig von der Rotationsdauer; je länger die Pacht läuft, desto enger ist das Interesse des Pächters mit dem des Verpächters verknüpft; desto länger aber „begiebt sich der Verpächter des Vortheils des Mitgenusses einer höhern Bodenrente, welche durch eingetretene günstigere Zeitverhältnisse erzielt wird."[2]

---

1) Drechsler, Statik des Landbaus, Geschichte, Kritik und Reform der Lehre von der Herstellung des Gleichgewichts zwischen Erschöpfung und Ersatz; Göttingen 1869 S. 139.

2) Pabst, Lehrbuch der Landwirthschaft, 6te Aufl. II. S. 382.

Die contractlich vereinbarte Dauer der Pacht[1] kann unter Umständen verkürzt oder verlängert werden. Sie kann *verkürzt* werden durch *Kündigung* eines der Contrahenten, durch den *Verkauf* des Gutes, durch den *Tod* des *Pächters*;[2] sie kann *verlängert* werden durch *Prolongation* und durch *Relocation*.

Die *willkürliche Kündigung* des Pachtvertrages ist an sich durch den Abschluß des Contractes *nicht* auf Kündigung, sondern auf eine bestimmte Zeit *ausgeschlossen*; dessen ungeachtet kann es vorkommen, daß eine Kündigung vorbehalten wird;[3] in einem mir vorliegenden preußischen Contracte[4] wird bestimmt, daß der Verpächter, nachdem die Pacht 5 Jahre gelaufen, das Recht haben soll, am Johannistage eines jeden Pachtjahres den Contract auf den nächsten Johannistag zu kündigen. In einem andern mir vorliegenden Privatpachtcontracte wird bestimmt, daß der *Pächter* nach Verlauf der ersten 4 Pachtjahre das Recht hat, im Juni eines jeden Jahres das eingegangene Pachtverhältniß auf den 1. Juli des folgenden Jahres zu kündigen.

In beiden Fällen ist diese Bestimmung durch besondere Umstände veranlaßt; als Regel kann sie selbstverständlich nicht empfohlen werden; denn behält sich der Verpächter die Kündigung vor, so wird die Stellung des Pächters eine so unsichere, daß er für sein Risico nur durch die Zahlung eines *sehr geringen* Pachtgeldes entschädigt werden kann;[5] außerdem ist die „beliebige Kündbarkeit des Verpächters das größte Hinderniß aller festen Capitalverwendungen;“[6] und wird dem *Pächter* die Kündigungsbefugniß eingeräumt, so kann die Ausübung dieser Befugniß den Verpächter unter Umständen in große Verlegenheit setzen, und unmotivirte Verluste für ihn zur Folge haben.

Die Verkürzung der Pachtzeit durch willkürliche Kündigung eines der Contrahenten ist also in der Regel nicht statthaft; dagegen wird in allen Ländern den Contrahenten gesetzlich eine bedingte Kündigungsbefugniß eingeräumt; dem *Pächter* z. B. nach gemeinem Rechte dann, wenn die

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 5.

2) Die Endigung des Pachtverhältnisses durch völligen Untergang des Pachtobjects kommt nicht in Frage, weil der Untergang eines Landgutes in Deutschland wenigstens nicht vorkommt.

3) Oldenburg § 22—25 unter besondern Umständen.

4) Pachtcontract über die preußische Domaine S. §4. Bd. II. dieser Schrift S. 269.

5) Bei der Verpachtung der Domaine, für welche der angezogene preußische Contract gilt, wurden zwei Termine vergeblich abgehalten, und die Verpachtung konnte erst durch eine erhebliche Herabsetzung des Pachtgeldminimums realisirt werden.

6) *Roscher*, Volkswirthschaft II. § 64 Wirkungen der sog. tenancy at will in England.

gepachtete Sache solche Mängel hat, daß deren Gebrauch völlig gehindert ist; oder nach preußischem Landrechte im Falle eines entstehenden Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt wird[1] u. s. w. Dem Verpächter, wenn der Pachtzins eine gewisse Zeit rückständig bleibt; wenn die verpachtete Sache mißbraucht wird; wenn der Concurs über das Vermögen des Pächters eröffnet ist u. s. w.; in den meisten der bestehenden Pachtverträge wird die Kündigungsbefugniß dem Verpächter auch für den Fall eingeräumt, daß der Pächter gewisse eingegangene Verbindlichkeiten nicht erfüllt, z. B. nicht hinreichend viel Vieh hält, das todte Inventar nicht in Stand erhält u. s. w.

Wie man sieht, hat diese bedingte Kündigungsbefugniß einen durchaus andern Character, wie die erst erwähnte; sie erscheint in allen Fällen entweder als eine Strafe für den Pächter, oder sie wird stipulirt zur Sicherung der Rechte oder des Vermögens der Contrahenten; sie erscheint daher nicht als ein Mittel, um unter normalen Verhältnissen die Pachtdauer zu verkürzen, sondern als ein Mittel, um die Contrahenten vor Verlusten zu schützen; die Bestimmung, unter welchen Umständen den Contrahenten diese Kündigungsbefugniß, d. h. die einseitige Aufhebung des Contractes zustehen soll, gehört daher nach unserer Eintheilung in den vierten Theil des Vertrages, welcher über die „Sicherungsmittel" handelt; in dem Abschnitte des Vertrages, welcher über die Pachtdauer handelt, ist diese Kündigungsbefugniß entweder gar nicht zu erwähnen, oder, der Uebersichtlichkeit wegen, da durch dieselbe thatsächlich die Pachtdauer verkürzt werden kann, nur anzuführen, daß diese Kündigungsbefugniß den Contrahenten nur nach Maßgabe der bezüglichen Bestimmungen im vierten Theile des Vertrages eingeräumt wird;[2] es soll dadurch also jede Verkürzung der Pachtdauer, welche auf Grund von Gesetzesvorschriften eintreten könnte, ausgeschlossen werden.

Der Verkauf des Gutes hat nach gemeinem Rechte und nach dem österreichischen bürgerlichen Gesetzbuch zur Folge, daß der Pächter das Gut verlassen muß;[3] die Pachtdauer wird also verkürzt; das Verhältniß zwischen Pächter und Verpächter wird dadurch aber nicht aufgehoben;[4] der Verpächter ist vielmehr verpflichtet, den Pächter auf Grund des abgeschlossenen Contracts vollständig schadlos zu halten.

Nach preußischem Landrechte wird durch die freiwillige Veräußerung des Gutes in den Rechten und Pflichten des Pächters nichts geändert,[5]

1) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 553.
2) Entwurf eines Pachtvertrages § 6 No. 1.
3) v. Hohnstedt, Verpachtung § 9; österr. bürg. Gesetzb. § 1120.
4) Arndts Pandecten § 313.
5) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 358.

die Pachtdauer also nicht verkürzt; nur ein nothwendiger gerichtlicher Verkauf hat zur Folge, daß der Pächter, nach vorhergegangener sechsmonatlicher Kündigung das Gut mit Ende des Wirthschaftsjahres räumen muß.[1]

Auch nach dem Code Napoléon ist der Käufer eines verpachteten Gutes nicht berechtigt, den Pächter zu vertreiben; ist jedoch dem Verpächter dies Recht im Pachtvertrage vorbehalten, so erhält der Pächter als Entschädigung ein Drittel des ganzen Pachtgeldes, welches bis zum Ende der Pacht vom Pächter hätte gezahlt werden müssen.[2]

Contractlich pflegen Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Gutes selten getroffen zu werden[3]; bei der Verschiedenheit der bestehenden Rechtsvorschriften möchte es sich jedoch, namentlich in Privatpachtcontracten, empfehlen, eine Vereinbarung über diesen Punkt zu treffen.

Der Pächter muß gegen eine willkürliche Abkürzung der Pachtzeit gesichert sein; da aber das Pachtverhältniß unter Umständen einem günstigen Verkaufe hinderlich sein kann, so ist es für den Verpächter von Wichtigkeit, die Befugniß zu haben, im Fall eines Verkaufes das Pachtverhältniß auflösen zu können; gegen diese Befugniß wird der Pächter dann nichts einzuwenden haben, wenn ihm volle Schadloshaltung zugesichert wird; um beiden Theilen gerecht zu werden, scheint deshalb die Bestimmung angemessen: daß der Verpächter die Befugniß hat, im Falle einer Veräußerung des Gutes das Pachtverhältniß aufzulösen, wenn der Käufer nicht an seine Stelle treten will, daß er aber in diesem Falle für jedes der noch laufenden Pachtjahre eine bestimmte Entschädigungssumme an den Pächter, eine gewisse Zeit vor dem Tage, an welchem die Pacht aufhören soll, zu zahlen hat; widrigenfalls der Pächter nicht verpflichtet ist, das Pachtgut zurückzugeben; die Summe ist im voraus unter Berücksichtigung des muthmaßlichen jährlichen Gewinnes, welchen der Pächter aus seinem Geschäfte erwarten darf, festzustellen, um die schwierige Ermittelung seines Schadenanspruchs zu umgehen und alle Differenzen zu vermeiden.[4]

Der Tod des Pächters oder des Verpächters hebt nach römischen Rechte und nach dem Code Nap. die Pacht nicht auf[5]; nach preuß. Landrechte verkürzt der Tod des Verpächters die Pachtdauer nur dann, wenn der Verpächter nur auf seine Lebenszeit über das Pachtgut zu verfügen berechtigt war.[6] Stirbt der Pächter, so bleibt das Pachtverhältniß bestehen,

---

1) Preuß. Landrecht, Tit. XXI. § 350 u. f. f., auch das österreichische bürgerl. Gesetzbuch bestimmt ausdrücklich (§ 1121), daß der Pächter in diesem Falle weichen muß.

2) Code Nap. Art. 1743, 1746.

3) Gotha § 59 Aufhebung des Contracts durch Verkauf.

4) Göriz, Betriebslehre III. S. 165. Entwurf eines Pachtvertrages § 6[2].

5) v. Hohnstedt § 10. Code Nap. Art. 1742.

6) Preußisches Landrecht Tit. XXI. § 388.

wenn von keiner Seite eine Kündigung erfolgt; beide Theile sind aber berechtigt, die Aufhebung des Vertrages am Ende des auf den Todesfall folgenden Pachtjahres zu verlangen.[1]

In den bestehenden Pachtverträgen wird für den Todesfall des *Verpächters* eine besondere Vereinbarung nicht getroffen; für den Todesfall des Pächters dagegen enthält jeder Contract ausführliche, sehr von einander abweichende Bestimmungen.

Es kommen die folgenden Verschiedenheiten vor:

1) Die Pacht dauert einfach fort.[2]
2) Nur die Erben sind *verpflichtet*, den Contract fortzusetzen; der Verpächter ist *berechtigt* ihn aufzulösen.[3]
3) Die Erben sind *verpflichtet*, den Contract fortzusetzen; der Verpächter *nur dann*, wenn Seitens der Erben gewisse Bedingungen erfüllt werden.[4]
4) Kein Theil ist *verpflichtet*, den Contract fortzusetzen; die Pacht dauert jedoch fort, wenn von keiner Seite binnen einer gewissen Zeit Kündigung erfolgt.[5]
5) Das Pachtverhältniß ist nach Ablauf einer gewissen Zeit erloschen.[6]

Die für den Pächter günstigste Bestimmung ist die, daß die Pacht nach seinem Tode fortdauert; denn er kann in diesem Falle mit Sicherheit erwarten, daß die Früchte seiner Arbeit, daß die Erträge von Meliorationen, welche er auf seine Kosten ausgeführt hat, und die sich erst im Verlaufe einer Reihe von Jahren bezahlt machen, auch ihm oder seinen Erben zu Gute kommen; er hat gegründete Hoffnung, daß Vermögensverluste, welche ihn in den ersten Jahren etwa getroffen haben, später wieder ausgeglichen werden.

Für den Verpächter jedoch kann diese einfache Bestimmung, wenn nicht Verluste, so doch Unbequemlichkeiten und Weitläufigkeiten zur Folge haben, (wenn z. B. die Erben minorenn sind, ein geeigneter Administrator von der Witwe nicht angestellt wird u. s. w.)

Um diese Nachtheile zu beseitigen, ist es durchaus zweckmäßig, das Fortbestehen der Pacht an einige von den Erben zu erfüllende Bedingungen zu

---

1) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 366 u. f. f.

2) Lauenburg § 38; Nassau, Art. 26.

3) Gotha § 58, § 59; Lippe-Detmold § 30; Oldenburg § 20; Rudolstadt § 37; Weimar § 39.

4) Anhalt § 4; Preußen § 33; Stolberg § 32; Stralsund § 30.

5) Oesterreich § 16.

6) Braunschweig § 3 (die Pacht läuft noch 2 Jahre nach Ablauf des Sterbejahrs). Hannover § 26 (die Pacht läuft noch mindestens 6 Monate, höchstens 1½ Jahr nach dem Sterbefall).

knüpfen, vorausgesetzt, daß diese Bedingungen einfach und der Art sind, daß sie ohne Schwierigkeit von den Erben erfüllt werden können.[1]

In diesen Beziehungen verdienen die Bestimmungen des preußischen Pachtcontracts[2] vor den außerordentlich weitschweifigen gleichlautenden Bestimmungen der Verträge von Stralsund und Stolberg den Vorzug.

Alle übrigen Bestimmungen für den Todesfall sind für den Pächter ungünstig; denn wenn es im Belieben des Verpächters steht, die Pacht nach dem Tode des Pächters aufzulösen, oder wenn das Verhältniß von selbst aufhört, so kann der Pächter auf die Ausgleichung von Vermögensverlusten nicht rechnen, und er muß auf die Ausführung von Meliorationen, welche sich erst nach längerer Zeit bezahlt machen können, verzichten; diese Nachtheile werden dadurch nicht beseitigt, daß auch den Erben des Pächters das Recht eingeräumt wird, den Contract zu kündigen, wenn man auch anerkennen muß, daß diese Bestimmung gerechter ist, als die, welche nur dem Verpächter dieses Recht vindicirt.

Die Verkürzung der Pachtdauer durch den Tod des Pächters ist aber auch für den Verpächter nicht wünschenswerth; denn es wird durch die unsichere Begrenzung der Pachtdauer das Interesse des Pächters am Gute vermindert; und dieser Nachtheil wird nicht dadurch aufgehoben, daß es in das Belieben des Verpächters gestellt wird, ob er das Pachtverhältniß kündigen will oder nicht; der Vortheil aber, welchen er dadurch hat, daß er, wenn es in seinem Interesse zu liegen scheint, das Pachtverhältniß auflösen kann, ist ein geringer im Verhältniß zu dem Nachtheile, daß das Interesse des Pächters am Gute geschwächt wird.

Die Pachtdauer kann verlängert werden durch eine stillschweigende Relocation[3] oder durch ausdrückliche Prolongation.

Darüber, wann eine stillschweigende Einwilligung in die Pachtverlängerung anzunehmen ist, sind die Vorschriften in den Gesetzbüchern verschieden. Nach dem preuß. Landrechte enthält z. B. unter andern die Annahme eines fernern Pachtzinses die stillschweigende Einwilligung des Verpächters in die Verlängerung des Contracts;[4] aus der einfachen Fortsetzung des Besitzes aber folgt die Verlängerung des Contractes noch nicht. Nach dem Cod. Nap. dagegen entsteht schon dadurch eine neue Verpachtung, daß der Pächter nach

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 6 No. 3.
2) Preußen § 33.
3) relocatio tacita. Arndts Pand. § 313. Anm. 1.
4) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 327; s. a. § 325, 326 u. Tit. IV. § 58 u. f.

Ablauf der schriftlich festgesetzten Pachtdauer im Besitze bleibt und darin gelassen wird.[1]

Ueber die Dauer der Verlängerung stimmen die gesetzlichen Vorschriften in dem Grundsatze überein, daß die Pacht so lange weiter läuft, als nothwendig ist, damit dem Pächter alle Früchte der gepachteten Grundstücke zu Theil werden;[2] wenn z. B. der Acker in gewisse Felder getheilt ist, so ist die Pacht um so viel Jahre verlängert, als Feldabtheilungen vorhanden sind.

Daß dieser Grundsatz, nach welchem die Rotationsdauer ein angemessener Maßstab ist für die Pachtdauer, falsch ist, haben wir bereits nachgewiesen.

Da die Verlängerung der Pachtdauer durch stillschweigende Einwilligung weder im Interesse des Pächters noch in dem des Verpächters liegen kann, so ist es zur Vermeidung künftiger Differenzen gerathen, dieselbe im Vertrage ausdrücklich auszuschließen; dies geschieht auch in den meisten Contracten.[3]

Die Verlängerung der Pachtdauer durch *ausdrückliche Prolongation* des Vertrages wird nur in dem österreichischen Contracte dem Pächter, wenn er die „Vertragsbedingnisse gewissenhaft erfüllt hat", in Aussicht gestellt;[4] in einem andern dagegen, dem Vertrage für den Regierungsbezirk Stralsund, wird die einjährige Prolongation als ein *Recht* dem *Verpächter* vorbehalten;[5] der Pächter kann dieselbe jedoch abwenden, wenn er mindestens ein Jahr vor Ablauf der Pachtzeit anzeigt, daß er nicht gesonnen sei, die Pacht fortzusetzen. Für den Verpächter ist diese Bestimmung sehr angenehm; er wird sie namentlich benutzen, wenn bei ungünstigen Zeitverhältnissen (z. B. im Fall eines Krieges) die Concurrenz um Pachtungen gering ist; daß sie für den Pächter nachtheilig sei, kann man nicht unbedingt behaupten; sie *kann* aber für ihn nachtheilig werden, wenn der Verpächter von seinem Rechte kurz vor dem Ende der contractlichen Pachtzeit Gebrauch macht; die Bestimmung ist deshalb nur dann für den Pächter ohne Gefahr,

---

1) Code Nap. Art. 1776.

2) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 330; Code Nap. Art. 1774., österr. bürgerl. Gesetzb. § 1115, nach gemeinem Rechte nur 1 Jahr; Ubbelohde, Remission des Pachtzinses im Journal für Landwirthschaft 1861 Seite 148.

3) Anhalt § 2; Braunschweig § 16; Gotha § 57; Hannover § 27; Mecklenburg § 35; Oldenburg § 12; Preußen § 32; Rudolstadt § 35; Stolberg § 29; Stralsund § 29.

Ein ausdrücklicher Ausschluß der relocatio tacita findet sich nicht in den Verträgen aus Baden, Coburg, Darmstadt, Lauenburg, Lippe-Detmold, Nassau, Oesterreich, Weimar.

4) Oesterreich § 18. Auch in Würtemberg scheint den Domänenpächtern eine Prolongation in Aussicht gestellt zu werden; die Pacht kann dort auf Wunsch des Pächters durch die Oberfinanzkammer auf 9—18 Jahre verlängert werden. Hoffmann, Das Würtembergische Finanzrecht. Bd. I. S. 241.

5) Stralsund § 29.

wenn sie den Zusatz erhält, daß das Recht des Verpächters eine gewisse Zeit, und zwar mindestens 6 Monate vor Ablauf der contractlichen Pachtzeit erlischt.

Bei meistbietenden Verpachtungen wird eine Prolongation im Vertrage nicht stipulirt werden; bei Verpachtungen unter der Hand jedoch ist die in Aussicht gestellte Prolongation allerdings ein Mittel, den Pächter zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten geneigter zu machen[1] — vorausgesetzt, daß ihm die Pachtung eine angenehme Lebensstellung gewährt; da jedoch den Verpächter ein solches Versprechen in die unangenehme Lage bringen kann, dasselbe aus Gerechtigkeitsgefühl zu erfüllen, während er aus andern Gründen davon abstehen möchte, so ist es für den Verpächter räthlicher, die Prolongation nicht in Aussicht zu stellen; für den Pächter aber hätte diese Bestimmung nur dann einen Werth, wenn er es mit einem durchaus zuverlässigen Verpächter zu thun hat, weil die Erfüllung derselben immer in das Belieben des Verpächters gestellt ist.

Eine eigenthümliche Form der Prolongation ist das System des Lord Cames,[2] das darin besteht, daß der Verpächter sich contractlich verpflichtet, dem Pächter entweder die Pacht zu erneuern, wenn dieser ein ihm zusagendes Mehrgebot thut, oder ihm die mehrgebotene Summe mit einer festgesetzten Zahl multiplicirt als Abstandsgeld bei Nichterneuerung der Pacht herauszuzahlen.

Daß dies Verfahren für den Verpächter höchst ungünstig sein würde, zeigt die folgende einfache Rechnung, welche Seelig[3] ausführt:

„Angenommen, die Pachtperiode wäre 12 Jahre; als Multiplicationszahl wäre 5 festgesetzt; und das Gut könnte in Folge günstiger Umstände 300 ℛ. Pacht jährlich mehr tragen; der Pächter bietet aber nur 220 ℛ. mehr; nimmt der Verpächter das Gebot an, so erhält er in den nächsten 12 Jahren 2640 ℛ. mehr."

„Schlägt er es aus, so ist er allerdings vielleicht im Stande einen andern Pächter zu finden, der ihm jährlich 300 Thlr. mehr, in 12 Jahren also 3600 Thlr. mehr zu zahlen geneigt ist; allein er muß dann dem abziehenden Pächter 5×220 Thlr., oder 1100 Thlr. als Abstandssumme zahlen, so daß ihm nur 2500 Thlr. also 140 Thlr. weniger als die obige Summe übrig bleiben würden; berücksichtigt er also auch nur das nächste finanzielle Interesse, so muß er den alten Pächter behalten, obwohl er ihm bedeutend weniger Pacht bietet, als er recht gut zahlen könnte."

---

1) Thaer, engl. Landwirthschaft Bd. II., Abth. 2. S. 87.
2) Knaus, Zeitschr. für die ges. Staatswissenschaft, Tübingen Jahrg. 1842 S. 79.
3) Archiv der politischen Oeconomie 1851. Seite 55.

„Da dies der alte Pächter, fährt Seelig fort, recht wohl von vorn herein wissen kann, so wird der Eigenthümer sich durch das Eingehen solcher Pachtbedingungen an den Pächter auf Lebenszeit binden, ohne daß er es in der Hand hat, ihn zur Zahlung einer so hohen Pacht zu veranlassen, als den jeweiligen Ertragsverhältnissen entspricht."

Es ist also im Interesse des Verpächters in keinem Falle gerathen, eine Verlängerung der Pacht im Vertrage zu versprechen; um so weniger, da es andere und bessere Mittel giebt, das Interesse des Pächters am Gute zu wecken und zu erhalten; der Pachtcontract hat deshalb die Bestimmung zu enthalten, daß eine Verlängerung der Pachtdauer ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung der Contrahenten nicht stattfinden soll.[1]

---

3. Der Pachtzins.

A. Die Form des Pachtzinses.

Der Pachtzins kann bestehen:

1) in Geld.
   a) die jährliche Geldsumme ist für die ganze Pachtzeit fest bestimmt.
   b) das Pachtgeld steigt in contractlich bestimmter Weise im Laufe der Pachtzeit.
2) In Geld und Naturalien.
   a) der jährliche Betrag ist unveränderlich; die Entrichtung de Naturalien geschieht entweder in natura oder in Geld nach Maßgabe der Jahrespreise.
   b) der Betrag ist veränderlich; die Menge der Naturalien besteht in einer bestimmten Quote des Rohertrags.
3) In Naturalien.
   a) die Menge ist unveränderlich; die Entrichtung geschieht entweder in natura oder in Geld nach Maßgabe der Jahrespreise.
   b) die Menge ist veränderlich; sie besteht in einer Quote des Rohertrages.

Die letzte Form des Pachtzinses ist die älteste;[2] sie kommt jetzt noch in Italien vor, und hat in Deutschland ein Analogon in dem hier und da

---

1) Preußen § 32. Entwurf eines Pachtvertrages § 7.
2) Roscher, Volkswirthschaft II. § 59 — 61.

noch bestehenden Zehnten. Die erste Form ist die neueste, und die dazwischen liegenden Formen sind die Stationen auf dem Wege des Fortschritts von der Naturalwirthschaft zur Geldwirthschaft.

Die Gründe, welche die Festsetzung des Pachtzinses in einer Quote des Rohertrags bei entwickelten Culturverhältnissen verbieten, sind so vielfach erörtert,[1] daß es genügt, hier nur daran zu erinnern, daß jede Abgabe, welche in einer Quote vom Rohertrage besteht, den Fortschritt zur intensiven Cultur hindert, ja unmöglich macht, weil der Rohertrag nicht in demselben Verhältnisse steigt, wie die Productionskosten steigen müssen, um einen größeren Rohertrag zu erzielen; eine Abgabe vom Rohertrage verschlingt also, je intensiver die Cultur wird, einen immer größeren Theil des Reinertrages, verbietet daher dem Wirthschafter geradezu den Uebergang zum intensiven Betrieb.[2]

Die Festsetzung des Pachtzinses oder eines Theiles desselben in Naturalien wird vielfach empfohlen; um die Schwierigkeit zu umgehen, die Qualität der zu liefernden Naturalien festzustellen, empfiehlt man jedoch nicht die Lieferung der Naturalien selbst, sondern die jährliche Berechnung des Pachtzinses nach den Preisen derselben.[3] Man wünscht dadurch zu erreichen, daß das Pachtgeld in jedem Jahre in richtigem Verhältnisse zum Gutsertrage stehe. Gegen die Zweckmäßigkeit dieser Methode ist der Einwand erhoben, daß der Pächter bei schlechten Ernten und hohen Preisen erhebliche Verluste haben werde. v. Hohnstedt[4] führt beispielsweise folgende Berechnung aus:

Angenommen der Pachtzins ist auf 2000 Himten Roggenwerth festgesetzt; der Getreideertrag des Gutes beträgt durchschnittlich 4000 Himten Roggenwerth à 20 gGr.; die Consumtion beträgt 1500 Hmt. Roggenwerth.

---

1) Besonders ausführlich: v. Hohnstedt, Verpachtung § 17.

2) Roscher, Volkswirthschaft II. § 115.

3) Knaus, im Archiv der polit. Oeconomie; Bd. IV. 1839. S. 98: „durch diese Maßregel beziehen Verpächter und Pächter im Durchschnitt der Jahre die sicherste, wohlthätigste Rente;" derselbe in Zeitschrift für die ges. Staatswissenschaft, Tübingen, Jahrgang 1844 S. 66 hebt die günstige Lage der Pächter in Schottland hervor, wo ein theilweiser Naturalpachtzins üblich sei: „die Geldpacht ist ein Mittel, in anhaltend wohlfeilen Jahren den Pächter zu Grund zu richten;" durch einen mit den Preisen der Producte schwankenden Pachtzins „wird das Einkommen zwischen Verpächter und Pächter weit richtiger vertheilt." — Hoffmann, Würtembergs Finanzrecht 1857 Bd. I. S. 243; — Regenauer, der Staatshaushalt des Großherzogthums Baden 1863 S. 301: es ist wünschenswerth, „einen Theil des Pachtzinses in Getreide zu bestimmen, das dann alljährlich nach Durchschnittspreisen in Geld entrichtet wird." — Walz, Betriebslehre S. 164.

4) v. Hohnstedt, Verpachtung u. s. w. S. 29.

Einnahme des Pächters	4000 Hmt. Roggen, à 20 Ggr. . .	$2666\frac{2}{3}$ Thlr.
Consumtion	1500 Hmt. à 20 Ggr. . .	1000 „
	bleibt . .	$1666\frac{2}{3}$ Thlr.
Davon ab Pacht	2000 Hmt. à 20 Ggr. . .	$1333\frac{1}{3}$ „
	Ueberschuß . .	$333\frac{1}{3}$ Thlr.

Erntet nun der Pächter in einem ungünstigen Jahre nur 3000 Himten, und kostet der Himten in diesem Jahre 1 Thlr., so hat der Pächter wie die folgende Berechnung zeigt, einen erheblichen Verlust:

Einnahme	3000 Hmt. à 1 Thlr. . .	3000 Thlr.
Consumtion	1500 Hmt. à 1 Thlr. . .	1500 „
	bleibt . .	1500 Thlr.
Pacht	2000 Hmt. à 1 Thlr. . .	2000 „
	Verlust des Pächters . .	500 Thlr.

Dieser Rechnung liegt die Voraussetzung zu Grunde, daß die Preise steigen, wenn die Ernten schlecht sind, und daß sie sinken, wenn die Ernten gut sind; eine Voraussetzung, die natürlich — auf die Getreideproduction eines großen Staates bezogen — vollkommen richtig ist.[1]

Man hat aber mit Recht eingewandt, daß diese Voraussetzung in Bezug auf ein einzelnes Gut nicht zutreffen könne; ebenso oft wie *schlechte* Ernten mit *hohen* Preisen zusammentreffen würden, könnten auch schlechte Ernten mit schlechten Preisen, gute Ernten mit hohen Preisen zusammentreffen; der Pächter könne durch zweckmäßige Cultur die Production örtlich steigern, ohne daß dadurch die Preise beeinflußt würden; er sei auch im Stande die Consumtion bei schlechten Ernten und hohen Preisen durch Verwendung von Surrogaten zu vermindern; man dürfe deshalb durchschnittlich sicher annehmen, daß das Verhältniß zwischen Pachtzins und Gutsertrag gleichmäßiger bleibe, wenn der Pachtzins zum Theil in Naturalien festgesetzt werde. Einen *Beweis* für die Richtigkeit dieser Meinung habe ich in der Literatur nicht aufzufinden vermogt.

Um klar darüber zu werden, wie ein mit den Preisen des Getreides schwankender Pachtzins wirkt, sind die folgenden drei Tabellen entworfen; die Angaben über Erträge, Verbrauch und Durchschnittspreise sind nicht fingirt, sondern den Büchern einer bestimmten Wirthschaft entnommen.

---

1) Engel (Zeitschrift des Königl. preuß. statist. Büreaus, 1861, Seite 276) untersuchte die Beziehungen zwischen den Preisen und Ernten und fand, „daß auch jetzt (1861) trotz der Möglichkeit reicher Zufuhren von außen, die preußischen Ernten die preußischen Getreidepreise beherrschen."

Vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses.

Tab. I. Roggen.

1. Jahr der Ernte.	2. Ertrag pro Mrg. Schffl.	3. In der Wirthschaft verbraucht p. Mrg. berechnet. Schffl.	4. Bleibt zum Verkauf Schffl.	5. Durchschnittspreis des Jahres pr. Schffl. Rp.	6. Geldertrag pr. Mrg. Rp.	7. Der Pachtz. beträgt 2 Schffl. Roggen Rp.	8. Bleibt dem Pächter Rp.	9. Der Pachtz. beträgt 4,27 Rp.	10. Bleibt dem Pächter.	11. Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter mehr	11. weniger
1844	9,3	4,2	5,1	1,44	7,34	2,88	4,46	4,27	3,07		1,39
1845	11,3	4,5	6,8	2,04	13,87	4,08	9,79	4,27	9,60		0,19
1846	7,7	3,9	3,8	3,40	12,92	6,80	6,12	4,27	8,65	2,53	
1847	10,8	4,1	6,7	1,65	11,05	3,30	7,75	4,27	6,78		0,97
1848	10,1	4,1	6,0	1,07	6,42	2,14	4,28	4,27	2,15		2,13
1849	10,3	4,1	6,2	1,05	6,51	2,10	4,41	4,27	2,24		2,17
1850	(5,2) Hagel	4,0	1,2	1,5 2	1,82	3,04	(−1,22)	4,27	(−2,45)		1,23
1851	7,7	3,9	3,8	2,38	9,04	4,76	4,28	4,27	4,77	0,51	
1852	9,4	4,9	4,5	1,93	8,68	3,86	4,82	4,27	4,41		0,41
1853	9,1	4,0	5,1	3,02	15,40	6,04	9,36	4,27	11,13	1,77	
1854	10,8	4,0	6,8	2,92	19,85	5,84	14,01	4,27	15,58	1,57	
1855	8,0	3,6	4,4	3,19	14,03	6,38	7,65	4,27	9,76	2,11	
Drschn.	9,5			2,135		4,27	7,3	4,27	7,3	8,49	8,49
1856	9,5	4,0	5,5	2,07	11,38	4,14	7,24	4,27	7,11		0,13
1857	10,1	4,5	5,6	2,00	11,2	4,00	7,20	4,27	6,93		0,27
1858	10,6	4,6	6,0	2,01	12,06	4,02	8,04	4,27	7,79		0,25
1859	6,9	4,2	2,7	2,35	6,34	4,70	1,64	4,27	2,07	0,43	
1860	9,7	4,8	4,9	1,91	9,35	3,82	5,53	4,27	5,08		0,45
1861	8,8	4,4	4,4	2,39	10,51	4,78	5,73	4,27	6,24	0,51	
1862	8,4	4,2	4,2	2,24	9,40	4,48	4,92	4,27	5,13	0,21	
1863	10,7	5,0	5,7	1,69	9,63	3,38	6,25	4,27	5,36		0,89
1864	13,1	4,4	8,7	1,88	16,35	3,76	12,59	4,27	12,08		0,51
1865	7,9	3,5	4,4	2,03	8,93	4,06	4,87	4,27	4,66		0,21
1866	7,7	3,5	4,2	2,52	10,58	5,04	5,54	4,27	6,31	0,77	
1867	6,0	3,5	2,7	2,65	7,15	5,20	1,95	4,27	2,88	0,93	
Drschn.	9,1			2,14		4,28	5,95	4,27	5,96	2,85	2,71

Vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses.

Tab. II. Weizen.

1. Jahr der Ernte.	2. Ertrag pro Mrg. Schffl.	3. In der Wirthschaft verbraucht p. Mrg. berechnet. Schffl.	4. Bleibt zum Verkauf. Schffl.	5. Durchschnittspreis des Jahres pro Schffl. Rp.	6. Geldertrag pro Mrg. Rp.	7. Der Pachtz. beträgt 2 Schffl. Weizen. Rp.	8. Bleibt dem Pächter Rp.	9. Der Pachtz. beträgt 5,31 Rp. Rp.	10. Bleibt dem Pächter. Rp.	11. Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter mehr Rp.	11. Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter weniger Rp.
1844	8,4	2,2	6,2	1,85	11,47	3,70	7,77	5,31	6,16		1,61
1845	8,7	2,1	6,6	2,53	16,70	5,06	11,64	5,31	11,39		0,25
1846	7,5	1,9	5,6	3,51	19,65	7,02	12,63	5,31	14,34	1,71	
1847	10,0	2,4	7,6	2,16	16,42	4,32	12,10	5,31	11,11		0,99
1848	10,5	2,2	8,3	2,03	16,85	4,06	12,79	5,31	11,54		1,25
1849	8,2	2,2	6,0	1,89	11,34	3,78	7,56	5,31	6,03		1,53
1850	8,2	2,3	5,9	1,98	11,68	3,96	7,72	5,31	6,37		1,35
1851	7,1	2,2	4,9	2,36	11,56	4,72	6,84	5,31	6,25		0,59
1852	10,3	2,3	8,0	2,35	18,80	4,70	14,10	5,31	13,49		0,61
1853	8,4	1,8	6,6	3,75	24,75	7,50	17,25	5,31	19,44	2,19	
1854	10,1	1,8	8,3	3,47	28,80	6,94	21,86	5,31	23,49	1,63	
1855	8,6	1,8	6,8	3,98	27,06	7,96	19,10	5,31	21,75	2,65	
Drschn.	8,8			2,655		5,31	12,61	5,31	12,61	8,18	8,18
1856	8,4	2,1	6,3	2,98	18,77	5,96	12,81	5,31	13,46	0,65	
1857	10,0	2,0	8,0	2,48	19,83	4,96	14,87	5,31	14,52		0,35
1858	6,8	1,9	4,9	2,96	14,50	5,92	8,58	5,31	9,19	0,61	
1859	8,2	1,9	6,3	2,71	17,07	5,42	11,65	5,31	11,76	0,11	
1860	8,0	1,9	6,1	3,01	18,36	6,02	12,34	5,31	13,05	0,71	
1861	8,0	1,9	6,1	3,04	18,54	6,08	12,46	5,31	13,23	0,77	
1862	10,4	1,9	8,5	3,07	26,10	6,14	19,96	5,31	20,79	0,83	
1863	11,1	2,4	8,7	2,52	21,92	5,04	16,88	5,31	16,61		0,27
1864	13,1	2,4	10,7	2,10	22,47	4,20	18,27	5,31	17,16		1,11
1865	9,0	1,8	7,2	2,58	18,58	5,16	13,42	5,31	13,27		0,15
1866	9,6	2,5	7,1	3,24	23,00	6,48	16,52	5,31	17,69	1,17	
1867	6,4	1,8	4,6	4,05	18,63	8,10	10,53	5,31	13,32	2,79	
Drschn.	9,0			2,895		5,79	14,02	5,31	14,50	7,64	1,88

Vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	
Jahr.	Durchschnittsjahrespreis.			Geldertrag.			Pachtz. = Dreschschnittspreis von 1 Schfl. Roggen u. 1 Schfl. Weizen d. vergangn. 4 Jahre.	Bleibt dem Pächter.	Der Pachtz. = 4,65 Rℳ.[1])	Bleibt dem Pächter	Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter	
	für Roggen (Tab. I.)	für Weizen (Tab. II.)	Zusammen für 1 Schfl. Roggen und 1 Schfl. Weizen.	pro Mrg. Roggen (Tab. I.)	pro Mrg. Weizen (Tab. II.)	Durchschnittlich für Roggen und Weizen.					mehr	weniger
	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.	Rℳ.
1844	1,44	1,85	3,29	7,34	11,47	9,40	3,68[2])	5,72	4,65	4,75		
1845	2,04	2,53	4,57	13,87	16,70	15,28	3,68	11,60	4,65	10,63		
1846	3,40	3,51	6,91	12,92	19,65	16,29	3,68	12,61	4,65	11,64		
1847	1,65	2,16	3,81	11,05	16,42	13,73	3,68	10,05	4,65	9,08		
Durchschnitt			4,64			13,67		12,99		9,02		0,97
1848	1,07	2,03	3,10	6,42	16,85	11,64	4,64	7,00	4,65	6,99		
1849	1,05	1,89	2,94	6,51	11,34	8,92	4,64	4,28	4,65	4,27		
1850[3]	1,52	1,98	3,50	(1,82)[3]	(11,68)	6,75	4,64	(2,11)	4,65	(2,10)		
1851	2,38	2,36	4,74	9,04	11,56	10,30	4,64	5,66	4,65	5,65		
Durchschnitt			3,57			(9,40)		4,76		4,75		0,01
1852	1,93	2,35	4,28	8,68	18,80	13,74	3,57	10,17	4,65	9,09		
1853	3,02	3,75	6,77	15,40	24,75	20,07	3,57	16,50	4,65	15,42		
1854	2,92	3,47	6,39	19,85	28,80	24,33	3,57	20,76	4,65	19,68		
1855	3,19	3,98	7,17	14,03	27,06	20,54	3,57	16,97	4,65	15,89		
Durchschnitt			6,15			19,67		16,10		15,02		1,08
1856	2,07	2,98	5,05	11,38	18,77	15,08	6,15	8,93	4,65	10,43		
1857	2,00	2,48	4,48	11,20	19,83	15,51	6,15	9,36	4,65	10,86		
1858	2,01	2,96	4,97	12,06	14,50	13,28	6,15	7,13	4,65	8,63		
1859	2,35	2,71	5,06	6,34	17,07	11,71	6,15	5,56	4,65	7,06		
Durchschnitt			4,89			13,89		7,74		9,24	1,50	
1860	1,91	3,01	4,92	9,35	18,36	13,85	4,89	8,96	4,65	9,20		
1861	2,39	3,04	5,43	10,51	18,54	14,53	4,89	9,64	4,65	9,88		
1862	2,24	3,07	5,31	9,40	26,10	17,75	4,89	12,86	4,65	13,10		
1863	1,69	2,52	4,21	9,63	21,92	15,47	4,89	10,58	4,65	10,82		
Durchschnitt			4,97			15,40		10,51		10,75	0,24	
1864	1,88	2,10	3,98	16,35	22,47	19,41	4,97	14,44	4,65	14,76		
1865	2,03	2,58	4,61	8,93	18,58	13,75	4,97	8,78	4,65	9,10		
1866	2,52	3,24	5,76	10,58	23,00	16,79	4,97	11,82	4,65	12,14		
1867	2,65	4,05	6,70	7,15	18,63	12,89	4,97	7,92	4,65	8,24		
Durchschnitt			5,26			15,71		10,74		11,06	0,32	
											2,06	2,06

1) Durchschnitt der 24 Jahre von 1840 bis incl. 1863.
2) Durchschnitt der 4 Jahre von 1840 „ „ 1843.
3) Ein Theil des Roggens ist verhagelt.

Betrachten wir zunächst Tabelle I.

Der Pachtzins pr. Morgen ist hier festgesetzt einmal auf 2 Scheffel Roggen (Rubrik 7) und dann auf $4,_{27}$ Thlr. (Rubrik 9), d. h. dem Durchschnittspreise von 2 Scheffel Roggen in den 12 Jahren von 1844 bis 1856.

In der Pachtperiode von 44—56 ist also durchschnittlich der schwankende Pachtzins gleich dem festen Pachtzins; die Einnahme des Pächters bleibt sich durchschnittlich gleich, sie ist $7,_{3}$ Thlr. pr. Morgen (Rubrik 8 u. 10); es frägt sich also nur, ob die Einnahme des Pächters gleichmäßiger bleibt beim schwankenden, oder bei dem festen Pachtzins.

Obwohl sich nicht verkennen läßt, daß der Pächter sich in den Jahren, in welchen er am wenigsten erntet (46, 51, 55), bei schwankendem Pachtzins schlechter steht, als bei festem Pachtzins, übersieht man dennoch mit einem Blicke, daß der schwankende Pachtzins in diesem Falle den Vorzug verdient; denn die niedrigste Einnahme des Pächters ist, wenn der Pachtzins schwankt $4,_{28}$ Thlr., wenn er fixirt ist nur $2,_{15}$ Thlr. (1848); die höchste Einnahme des Pächters ist im ersten Falle $14,_{01}$ Thlr., im zweiten $15,_{58}$ Thlr. (1854).

Dasselbe Resultat zeigt sich in derselben Pachtperiode beim Weizen (Tabelle II); bei schwankendem Pachtzins ist die niedrigste Einnahme des Pächters $6,_{84}$ Thlr. (1851), die höchste $21,_{86}$ Thlr. (1854); bei festem Pachtzins die niedrigste $6,_{03}$ (1849), die höchste $23,_{49}$ (1854).

Beiden Berechnungen liegt jedoch eine Voraussetzung zu Grunde, welche niemals eintreffen kann; die Voraussetzung nämlich, daß durchschnittlich der schwankende Pachtzins gleich ist dem fixirten Pachtzins; man kann den Pachtzins immer nur festsetzen nach dem Durchschnitte der vergangenen Periode; dies ist in der zweiten Abtheilung beider Tabellen für die Zeit von 1856—68 geschehen.

Man sieht zunächst auch hier wieder, daß der Pächter sich bei schlechten Ernten besser steht, wenn der Pachtzins fixirt ist; (Tabelle I 1859, 66, 67, Tabelle II 56, 58, 59, 60, 61, 67).

Weiter aber zeigt sich, daß die Differenzen zwischen den niedrigsten und höchsten Einnahmen des Pächters bei schwankendem Pachtzins in dieser Pachtperiode beim Roggen größer, beim Weizen fast dieselben sind, wie bei festem Pachtzins; Tabelle I bei schwankendem Pachtzins: $1,_{64}$ Thlr. (1859) bis $12,_{59}$ Thlr. (1864); bei festem: $2,_{07}$ (1859) bis $12,_{08}$ Thlr. (1864); Tabelle II bei schwankendem Pachtzins: $8,_{58}$ (1858) bis $19,_{96}$ Thlr. (1862); bei festem: $9,_{19}$ Thlr. (1858) bis $20,_{79}$ Thlr. (1862).

In der Pachtperiode von 1856/68 wirkt also der schwankende Pachtzins umgekehrt, als in der von 1844/56; er bewirkt nicht, daß die Einnahmen

des Pächters gleichmäßiger sind, sondern daß die Differenzen sogar größer werden. Endlich ist die Durchschnittseinnahme des Pächters in der zweiten Pachtperiode bei schwankendem Pachtzins geringer, als bei festem, weil der Durchschnittspreis des Getreides ein höherer ist, als in der vergangenen Periode; der Pächter steht sich deshalb in dieser Periode bei der schwankenden Pachtrente in jeder Beziehung schlecht.

Werfen wir endlich noch einen Blick auf die dritte Tabelle; hier ist die Wirkung des festen Pachtzinses in Vergleich gestellt zur Wirkung eines schwankenden Pachtzinses, der alle 4 Jahre regulirt wird nach den Durchschnittsgetreidepreisen der vergangenen 4 Jahre.

Der feste Pachtzins ist, um die Differenzen in den Einnahmen des Pächters innerhalb der Pachtzeit unter Ausschluß aller zufälligen Einflüsse beobachten zu können, gleich angenommen dem Durchschnitte der veränderlichen Pachtrenten von 24 Jahren.

Wenn man die Rubriken 9 und 11 mit einander vergleicht, so zeigen sich in den Einnahmen des Pächters bei schwankendem Pachtzins erheblich größere Differenzen, als bei festem Pachtzins; läßt man die 4 Jahre 1848/51 außer Acht, weil das Resultat durch den Hagelschlag im Jahre 1850 alterirt wird, und zufällig in diesen 4 Jahren der schwankende Pachtzins fast gleich ist dem festen Pachtzins, so differiren die Einnahmen des Pächters bei schwankendem Pachtzins um 8,36 Thlr. ($7_{,74}$ Thlr. in den 4 Jahren 1856/59 bis $16_{,10}$ Thlr. in den 4 Jahren 1852/56); bei festem Pachtzins nur um 5,78 Thlr. ($9_{,24}$ bis $15_{,02}$).

Faßt man die einzelnen Jahre ins Auge, so ist die niedrigste Einnahme des Pächters bei schwankendem Pachtzins **4**,28 Thlr. (1849), die höchste **20**,76 Thlr. (1854), Differenz also: **16**,48 Thlr.; bei festem Pachtzins ist die niedrigste Einnahme **4**,27 Thlr. (1849), die höchste **19**,68 Thlr., die Differenz also: **15**,41 Thlr. Die Schwankungen in den Einnahmen des Pächters werden also dadurch, daß man den Pachtzins nach den Durchschnittspreisen des Weizens und Roggens in den vergangenen 4 Jahren regulirt, nicht geringer. Es liegt auch auf der Hand, daß dies nicht möglich ist, weil es sehr leicht vorkommen kann, daß ein hoher Pachtzins mit einem niedrigen Durchschnittspreise (1856/59) und umgekehrt, ein niedriger Pachtzins mit einem hohen Durchschnittspreise (1852/55) zusammentrifft.

Ueberblickt man die Resultate dieser Berechnungen, so muß man gestehen, daß irgend welche besonders günstige Wirkungen des schwankenden Pachtzinses durchaus nicht erkennbar sind; wenn man auch zugeben muß, daß durch einen schwankenden Pachtzins eine größere Gleichmäßigkeit in den Geldeinnahmen des Pächters innerhalb einer Pachtperiode erreicht

werden kann (Tab. I u. II 1844/56), so ist es doch reiner Zufall, wenn dies erreicht wird, weil der jährliche Geldertrag für verkauftes Getreide durchaus nicht allein abhängig ist von den jährlichen Preisen des verkäuflichen Getreides. Wenn man in der Tabelle III den Durchschnittspreis (Rubrik 4) mit dem Geldertrage (Rubrik 7) vergleicht, so zeigen sich beispielsweise in den letzten 12 Jahren folgende Beziehungen:

1856 Durchschnittspreis $5,_{05}$ Thlr.; Geldertrag . . . . $15,_{08}$ Thlr.
1857 „ $4,_{48}$ „ Geldertrag . . . . $15,_{51}$ Thlr.
(niedriger wie 56), (höher wie 56).
1858 Durchschnittspreis $4,_{97}$ Thlr. Geldertrag . . . . $13,_{28}$ Thlr.
(höher wie 57), (niedriger wie 57).
1859 Durchschnittspreis $5,_{06}$ Thlr. Geldertrag . . . . $11,_{71}$ Thlr.
(höher wie 58), (niedriger wie 58).
1860 Durchschnittpreis $4,_{92}$ Thlr. Geldertrag . . . . $13,_{85}$ Thlr.
(niedriger wie 59), (höher wie 59).
1861 Durchschnittspreis $5,_{43}$ Thlr. Geldertrag . . . . $14,_{53}$ Thlr.
(viel höher wie 60), (wenig höher wie 60).
1862 Durchschnittspreis $5,_{31}$ Thlr. Geldertrag . . . . $17,_{75}$ Thlr.
(niedriger wie 61), (viel höher wie 61).
1863 Durchschnittspreis $4,_{21}$ Thlr. Geldertrag . . . . $15,_{47}$ Thlr.
(viel niedriger wie 62), (niedriger wie 62).
1864 Durchschnittspreis $3,_{98}$ Thlr. Geldertrag . . . . $19,_{41}$ Thlr.
(niedriger wie 63), (viel höher wie 63).
1865 Durchschnittspreis $4,_{61}$ Thlr. Geldertrag . . . . $13,_{75}$ Thlr.
(höher wie 64), (viel niedriger wie 64).
1866 Durchschnittspreis $5,_{76}$ Thlr. Geldertrag . . . . $16,_{79}$ Thlr.
(viel höher wie 65), (höher wie 65).
1867 Durchschnittspreis $6,_{70}$ Thlr. Geldertrag . . . . $12,_{89}$ Thlr.
(viel höher wie 66), (viel niedriger wie 66).

Die Abhängigkeit des Geldertrages von den Preisen des Getreides tritt nur in längeren Zeiträumen, in den Durchschnittszahlen hervor. Aus Tabelle III ersieht man, daß schon bei 4jährigen Durchschnittszahlen eine Abhängigkeit zu erkennen ist:

1844/47 Durchschnittspreis $4,_{64}$, der Geldertrag $13,_{67}$ Thlr.
1852/55 „ $6,_{15}$, „ „ $19,_{67}$ „
1856/59 „ $4,_{89}$, „ „ $13,_{89}$ „
1860/63 „ $4,_{97}$, „ „ $15,_{40}$ „
1864/67 „ $5,_{26}$, „ „ $15,_{71}$ „

Der jährliche Geldertrag für verkauftes Getreide steigt und fällt also keineswegs mit den Preisen des verkauften Getreides; ein mit diesen Preisen schwankender Pachtzins kann deshalb nie die Folge

haben, daß der Pachtzins in jedem Jahre zum Reinertrage des Gutes in angemessenem Verhältnisse bleibt.

Wir haben bisher angenommen, daß der Pachtzins schwanken solle nach den Preisen des Weizens und Roggens; die Vertheidiger des Naturalpachtzinses wollen aber den Pachtzins berechnen nicht allein nach den Preisen von Weizen und Roggen, sondern nach den Preisen aller derjenigen Producte, aus deren Verkauf der Reinertrag eines Gutes resultirt. [1]

Es bedarf keines Beweises, daß der Reinertrag eines Gutes sich, selbst bei ganz stabiler Wirthschaftsweise, jedes Jahr in anderer Weise zusammensetzt; daß es daher einfach unmöglich ist, den Pachtzins auf diesem Wege in angemessenem Verhältnisse zum jeweiligen Reinertrage zu halten.

Bei den complicirten Betriebsformen der Neuzeit kann dies Verfahren nur dahin führen, ohne jeden Grund die bedenklichsten Schwankungen in den Einnahmen des Pächters zu bewirken. —

Wir haben bisher bei der Vergleichung der Wirkungen des schwankenden und festen Pachtzinses nur den Pächter im Auge gehabt; es bleibt noch zu erwägen, ob der Verpächter durch einen schwankenden Pachtzins Vortheile genießt.

Es liegt auf der Hand, daß der einzige Vortheil, welchen der Verpächter haben kann, der ist, daß die durchschnittliche Preissteigerung der Producte im Laufe der Pachtperiode über diejenigen Preise hinaus, welche bei Ermittelung des Pachtzinses zu Grunde gelegt sind, auch ihm zu Gute kommt.

Allein dieser Vortheil ist bei einer nur 12—18jährigen Pachtperiode klein gegenüber dem Nachtheile, daß die Einnahme des Verpächters jedes Jahr eine andere ist; — zudem ist ebenfalls ein Sinken der Preise, also eine Verminderung der Einnahmen des Verpächters möglich, ohne daß dadurch mit Nothwendigkeit auch die Einnahmen des Pächters vermindert werden; wir haben aus Tabelle III gesehen, daß das Sinken der Preise in vielen Fällen eine Steigerung der Geldeinnahme zur Folge hatte.

Vom Standpunkte des Verpächters aus ist es deshalb keinem Zweifel unterworfen, daß ein fester Pachtzins den Vorzug verdient.

Aber angenommen auch, es wäre möglich, durch einen nach den Preisen der Producte schwankenden Pachtzins denselben dauernd in richtigem Verhältnisse zum Reinertrage des Gutes zu erhalten, so giebt es doch einen Grund gegen die Zweckmäßigkeit dieses Verfahrens, welcher allein schon hin-

---

1) Schumacher (Archiv der polit. Oeconomie 1844 2ter Band S. 127 Anmerk.) theilt mit, daß bei einem Gute in Mecklenburg angenommen ist, daß 30% der Pacht aus Wolle, 20% aus Raps, 10% aus Butter, 10% aus Weizen, 10% aus Roggen, 10% aus Erbsen, 10% aus Hafer kommen sollen.

reicht, dasselbe da, wo die Geldwirthschaft der Naturalwirthschaft Platz gemacht hat, unbedingt zu verwerfen.

Dieser Grund ist, daß in Folge eines schwankenden Pachtzinses die Interessen der Contrahenten in Bezug auf die Wirthschaftsergebnisse nicht Hand in Hand, sondern auseinander gehen.

Jedesmal, wenn der Verpächter einen Gewinn hat, trifft den Pächter ein Verlust; es ist, wie wir nachgewiesen haben, durchaus irrig, anzunehmen, daß Gewinn und Verlust sich richtig vertheilten, also berechtigt seien; man kann nichts weiter zugeben, als die Möglichkeit, daß Gewinn und Verlust innerhalb der Pachtzeit sich ausgleichen können; aber die Ausgleichung hängt weder vom Pächter, noch vom Verpächter ab, sondern vom Spiele des Zufalls; die Contrahenten spielen Hazard; und das Schlimmste ist — sie spielen gegeneinander; selbst wenn der Fall eintritt, daß der Pächter die Production erheblich steigert, ohne daß die Getreidepreise sinken, daß also der Pächter durchschnittlich einen Gewinn, der Verpächter aber durchschnittlich keinen Verlust haben würde; oder wenn der Fall eintritt, daß die Production durchschnittlich dieselbe bleibt, die Getreidepreise aber durchschnittlich gestiegen sind, daß also der Pächter keinen Verlust, der Verpächter aber einen berechtigten Gewinn haben würde; selbst dann bleibt doch innerhalb der Pachtzeit das Spiel dasselbe, und bewirkt, daß die Interessen der Contrahenten nicht Hand in Hand gehen; der Pächter wünscht gute Ernten — wenn sie auch niedrige Preise zur Folge haben; dem Verpächter schaden schlechte Ernten nicht, weil er dann auf höhere Preise rechnen kann.

Man wird nicht zweifelhaft sein können, daß eine contractliche Bestimmung, welche zur Folge hat, daß die Wünsche der Contrahenten in Bezug auf die Wirthschaftsergebnisse auseinandergehen, unbedingt verwerflich ist, daß also ein Naturalpachtzins, wenn er zu vermeiden ist, d. h. überall da, wo die Naturalwirthschaft durch die Culturentwickelung überwunden ist, schon aus diesem Grunde vermieden werden muß.

Durch die Festsetzung des Pachtzinses in Naturalien kann also einerseits nicht erreicht werden, was erreicht werden soll, und andererseits werden dadurch während der Pachtzeit bedenkliche Mißverhältnisse zwischen den Contrahenten hervorgerufen.

Dieselben Mißverhältnisse entstehen, wenn nicht der ganze Pachtzins, sondern nur ein Theil desselben in Naturalien festgesetzt wird, und der andere in Geld besteht; die Uebelstände sind verringert, aber sie sind nicht beseitigt; die Beseitigung ist nur möglich durch die Normirung des ganzen Pachtzinses in Geld.

Ob die jährlich zu zahlende Pachtsumme während der ganzen Pachtdauer dieselbe bleibt, oder sich in vorher bestimmter Weise steigert, ist wirthschaftlich ohne Bedeutung; die Steigerung kann sich empfehlen bei Gütern, die

sich in deteriorirtem Zustande befinden,[1] wenn die anfängliche Pachtsumme angemessen niedrig stipulirt ist; wo die Culturentwicklung auf hoher Stufe steht, eine hinreichende Anzahl bemittelter Pachtbewerber vorhanden sind, und die Pachtdauer angemessen ist, wird indeß auch in diesem Falle die Festsetzung des Pachtzinses in einer unveränderlichen jährlichen Geldsumme jeder Modification im Interesse beider Theile vorzuziehen sein.

Mit wenigen Ausnahmen findet dieser Grundsatz heute in Deutschland überall practische Anwendung.

Die ausnahmsweise vorkommenden Naturallieferungen des Pächters[2] stellen sich auch meist nicht als Abweichungen von diesem Grundsatze dar, sondern werden als Nebenverbindlichkeiten außer dem Pachtgelde angesehen; genau genommen sind sie natürlich nichts anderes, als ein Naturalpachtzins; die wirthschaftlichen Nachtheile eines solchen treten zwar bei der Geringfügigkeit der neben dem Pachtgelde stipulirten Naturallieferungen nicht zu Tage; dessenungeachtet sind sie aus anderen Gründen im Interesse beider Contrahenten durchaus verwerflich, und es ist kaum zu begreifen, daß sie noch heute, selbst in ganz neuen Contracten vorkommen.

Der wesentlichste Grund, welcher derartige Naturallieferungen verwerflich erscheinen läßt, ist der Umstand, daß die Qualität der Naturalien nicht bestimmbar ist.

Keine Bestimmung giebt leichter Anlaß zu Differenzen, als die einer Naturalabgabe; die Ansichten, ob die Qualität eine untadelhafte ist, sind verschieden; wenn die Butter nach Oelkuchen schmeckt, wird sie zurückgewiesen; der Pächter aber vermag bessere Butter nicht zu liefern; wenn der Hafer in einem Jahre weniger schwer ist, als in einem andern, behauptet der — Kutscher des Empfängers, es sei Hinterhafer; wenn der Dünger geliefert werden soll, giebt der Pächter dem Verwalter einen Wink, damit nicht zu viel aufgeladen wird — u. s. w.

Es bedarf keiner weiteren Ausführung, um klar zu machen, daß durch die Bestimmung einer Naturallieferung der Keim zum Zwiespalt zwischen den Contrahenten geradezu in den Vertrag hineingelegt wird.

B. Die Ermittelung des Pachtzinses.

Der Pachtzins kann entweder durch Berechnung vom Verpächter, oder durch das Meistgebot festgestellt werden.

Es ist die Frage, welcher dieser beiden Wege am sichersten zur Normirung eines angemessenen Pachtzinses führt.

---

1) Babst, Lehrbuch der Landw. 6te Aufl. II. S. 385.

2) Gotha (spec. Contr. § 4, 5) Heu, Stroh, Dünger; Lippe-Detmold § 18: Butter untadelhafter Güte; Nassau Art. 13; Weimar § 47 Getreideabgabe.

Um den Pachtzins zu berechnen, ermittelt der Verpächter den durchschnittlichen Reinertrag und bestimmt nach diesem die Höhe des Pachtzinses in folgender Weise:[1]

Wenn die durchschnittlichen Einnahmen einer Wirthschaft betragen:

1)	Aus dem Ackerbau	2050 Thlr.
2)	„ der Viehzucht	2703 „
3)	Vom Obstbau	47 „
	Sa.	4800 Thlr.

und die Ausgaben:

1)	Auf den Ackerbau	550 Thlr.
2)	„ die Viehzucht	200 „
3)	Löhne	820 „
4)	Unterhalt der Gebäude, Geräthe ꝛc.	818 „
	Sa.	2388 Thlr.

so ist der Reinertrag der Wirthschaft . . . . . 2412 Thlr.

Derselbe besteht

1)	Aus der Arbeitsrente des Wirthschafters	400 Thlr.
2)	„ den Zinsen vom Betriebscapital, 10000 Thlr. zu 6 %	600 „
3)	„ der Grundrente	1412 „
	Sa.	2412 Thlr.

Wenn der Pächter Eigenthümer des Betriebscapitals ist, so ist der angemessene Pachtzins für dies Gut 1412 Thlr. — vorausgesetzt, daß 400 Thlr. als eine angemessene Arbeitsrente zu betrachten und daß die Verzinsung des Betriebscapitals mit 6 % nothwendig ist.

Nach dieser Berechnung repräsentirt also die Grundrente den angemessenen Pachtzins; wir sehen davon ab, daß in dieser sogenannten Grundrente außer der reinen Grundrente noch verschiedene andere Posten stecken, z. B. Gebäuderente, Zinsen der Geldsummen, welche für Meliorationen verwandt sind u. s. w.[2] und halten nur fest, daß man als angemessenen Pachtzins denjenigen Theil des Reinertrags betrachtet, welcher übrig bleibt, wenn man von dem ermittelten Reinertrage eine angemessene Arbeitsrente und die Zinsen des dem Pächter gehörenden Betriebscapitals in Abzug bringt.

Wird der Pachtzins durch Meistgebot festgestellt, so führt nicht der Verpächter, sondern jeder Pachtbewerber diese Rechnung aus, um zu erfahren, welches Pachtgeld angemessen erscheint.

---

1) F. G. Schulze, Nationalöconomie Bd. II. S. 534.

2) Thünen (isolirter Staat Th. I. S. 15) nennt deshalb die so ausgemittelte Rente Gutsrente.

Um einen vom Verpächter berechneten Pachtzins in Vergleich zu stellen mit einem durch Meistgebot ermittelten, ist die folgende Tabelle entworfen, welche die Pachtpreise von 14 im Jahre 1868 meistbietend verpachteten Domänen der Provinz Hannover in Vergleich zu den 12 Jahre früher (1855 und 1856) durch Veranschlagung festgesetzten Pachtpreisen derselben Domänen enthält.

Namen.	Gärten.	Aecker.	Wiesen.	Weide.	Sa.[1])	Frühere Pacht.	Jetzige Pacht.	Durchschnittlich pr. Mrgn. früher	Durchschnittlich pr. Mrgn. jetzt	Wenn der alte Pachtpreis = 100, so ist der neue gestiegen auf:
	Mrg.	Mrg.	Mrg.	Mrg.	Mrg.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	
Hardegsen . .	37	707	124	200	1068	1,800	3,720	1,7	3,38	198
Steimke . . .	3	613	121	253	990	2,280	4,305	2,3	4,3	187
Coppenbrügge	15	541	51	222	829	1,950	4,000	2,3	4,8	208
Hoffspiegelberg	11	667	77	190	945	2,200	4,950	2,3	5,1	221
Düna. . . .	14	613	161	275	1063	1,520[2])	3,500	2,5	3,3[3])	—
Aerzen . . .	9	1098	134	262	1503	3,900	6,220	2,6	4,1	158
Niedeck . . .	19	1088	104	85	1296	3,700	6,510	2,8	5,0	178
Eddiehausen .	13	515	75	175	778	2,500	3,855	3,2	4,9	153
Lauenförde .	7	615	26		648	2,160	4,230	3,3	6,5	197
Marienburg .	24	1302	346	258	1930	6,800	11,705	3,5	6,06	173
Schladen . .	24	1201	160	464	1849	6,792	10,205	3,6	5,5	153
Pattensen . .	12	571	36	53	672	2,660	5,020	3,9	7,4	190
Coldingen . .	49	1514	347	590	2500	18,950[4])	17,355	5,1	6,9	137
Ruthe. . . .	25	1313	205	313	1856		13,120		7,0	

Diese Tabelle zeigt, daß die durch Veranschlagung ermittelten Pachtpreise erheblich niedriger sind, und weniger von einander differiren, als die durch Meistgebot ermittelten. Die alten Pachtpreise sind aber vor 12 Jahren berechnet; um sie mit den neuen vergleichen zu können, muß man zu constatiren suchen, ob, wenn eine Veranschlagung heute statt fände, dieselbe ähnliche Resultate liefern würde, wie die frühere.

Die heutige Veranschlagung würde nur dann dieselben Resultate liefern, wie die frühere, wenn der durchschnittliche Reinertrag der letzten

1) Die Summe ist gefunden durch Addition der vorhergehenden 4 Rubriken; Unland, Hofräume, Teiche sind nicht berücksichtigt, und die Ruthenzahl ist weggelassen, weil es nur auf eine vergleichende Zusammenstellung ankam.

2) Das Gesammtareal betrug früher nur 588 Morgen.

3) Scheinbar niedrig, weil der Pächter in den ersten 3 Pachtjahren erhebliche Neubauten größtentheils auf seine Kosten auszuführen hat.

4) Auf ein Gesammtareal von 3646 Morgen nach Abzug von Hofräumen, Unland und Teichen.

Pachtperiode (1856 – 1868), welcher der Veranschlagung als Grundlage dienen würde, nicht höher gewesen wäre, als der durchschnittliche Reinertrag der vorhergehenden Pachtperiode (1844 bis 1856.)

Unter der Voraussetzung, daß eine Aenderung des Wirthschaftssystems bei den betreffenden Domänen in der letzten Pachtperiode nicht stattgefunden hat — eine Voraussetzung, welche deshalb begründet ist, weil bei den hannoverschen Domänen ein Wechsel der Pächter, abgesehen von Todesfällen, selten vorkam und zudem das bestehende Wirthschaftssystem contractlich beibehalten werden mußte — kann eine etwaige Steigerung des Reinertrags innerhalb der letzten Pachtperiode nur erfolgt sein durch eine Steigerung der Preise verkäuflicher Producte, oder durch eine vermehrte Production.

So weit der Reinertrag von den Getreidepreisen abhängt, kann er in den Jahren 1856—68 nicht höher gewesen sein, als in den Jahren 1844—56, weil die Durchschnittspreise in der letzten Periode in den Hauptfrüchten nicht gestiegen, sondern gesunken sind. [1]

Dagegen sind die Preise der thierischen Producte in der letzten Periode bekanntlich bedeutend gestiegen, und man würde annehmen können, daß dadurch die Preisreduction des Getreides in ihrem Einflusse auf den Reinertrag mindestens ausgeglichen sein würde, wenn nicht gleichzeitig die Kosten der Production durch die gerade in den letzten 12 Jahren außerordentlich gestiegenen Löhne der Arbeiter so erheblich vermehrt worden wären, daß wir geneigt sind, anzunehmen, daß die Mehreinnahme des Landwirths in Folge der Preissteigerung thierischer Producte durch die Mehrausgabe für Arbeit fast verschlungen werden wird. —

Wir glauben daher, daß der Reinertrag, so weit er von den Preisen der landwirthschaftlichen Producte abhängt, in den letzten 12 Jahren durchschnittlich nicht viel höher war, als in den vergangenen 12 Jahren, daß also, wenn eine Erhöhung überhaupt stattgefunden hat, diese nur durch vermehrte Production bewirkt sein kann.

---

1) Nach den Preisverzeichnissen in der Festschrift zur Säkularfeier d. K. Landwirthschaftsgesellschaft, 2te Abth. II. Bd. S. 416 betrug beispielsweise der Durchschnittspreis in der Stadt Hannover aus den Monaten November und December pr. Himten Roggen de 1844 56 37 Gr., oder pr. preuß. Scheffel 62,$_2$ Gr., in den Jahren 1856/63 35,$_5$ Gr., oder pr. preuß. Scheffel 62,$_4$ Gr.; für die folgenden 3 Jahre stehen uns aus Hannover die Preise nicht zu Gebote; nimmt man für diese 3 Jahre die Durchschnittspreise der Provinz Sachsen zu Hülfe, welche in den 3 Jahren 1860—63 denen in Hannover fast gleich waren (62,$_3$ Gr. pr. preuß. Scheffel), so erhält man als Durchschnittspreis pr. 1856/66 nur 59,$_1$ Gr. pr. preuß. Scheffel; (Engel, Zeitschrift des Königl. preuß. statistischen Büreaus 1866).

Eine Steigerung der Production in den letzten 12 Jahren ist sehr wahrscheinlich; einmal in Folge von Bodenmeliorationen und einer rationellern Düngung, dann aber auch in Folge einer richtigern Pflanzenauswahl und des Anbaus von ertragsreichen Futtergewächsen (Runkeln).

Die Steigerung der Bodenproduction kann jedoch, zumal natürlich gleichzeitig auch die Productionskosten erheblich gestiegen sein müssen, auf keinen Fall eine so bedeutende sein, wie die Steigerung der Pachtpreise erwarten läßt; Hofspiegelberg z. B. von 100 auf 221.

Eine erhebliche Mehrerzeugung von thierischen Producten ist, — wenn Aenderungen in den Wirthschaftssystemen nicht stattgefunden haben — kaum anzunehmen; zudem hält man bekanntlich die Verwerthung der Bodenproducte durch die Viehhaltung durchschnittlich für so wenig einträglich, daß man den Satz aufgestellt hat, die Viehhaltung sei ein nothwendiges Uebel; namentlich ältere Landwirthe halten noch an diesem Satze fest und sind selten geneigt, die Production thierischer Producte auf Kosten des Anbaus verkäuflicher Feldfrüchte zu steigern.

Diese allgemeine Betrachtung führt uns also zu der Annahme, daß eine erhebliche Steigerung des Reinertrags schwerlich stattgefunden hat.

Fassen wir nun ein bestimmtes Gut ins Auge, um zu sehen, ob in einem einzelnen Falle der Reinertrag in den letzten 12 Jahren gestiegen ist.

Die folgende Tabelle enthält aus der Wirthschaft, deren Ergebnisse uns vorliegen, die jährlichen Erträge von Weizen und Roggen, die Durchschnittspreise der wichtigsten landwirthschaftlichen Producte in den letzten 24 Jahren, endlich die Productionskosten pr. Morgen in den Jahren 1844, 1855 und 1865; die Durchschnittspreise für Weizen und Roggen sind in der Art ermittelt, daß die Geldeinnahme des ganzen Jahres für Weizen und Roggen dividirt ist durch die Anzahl der verkauften Scheffel; die Durchschnittspreise für Fleisch sind berechnet aus den amtlichen monatlichen Notirungen des Absatzortes.

Ernten und Preise der wichtigsten landwirthschaftlichen Producte in den Jahren de 1. Juli 1844—56 und 1856—68 in der Wirthschaft N. N. Marktort N.

Jahr.	Ernte pr. Morgen.		Durchschnittspreise des Jahres.								Baare [2]) Productionskosten pr. Morgen
	Weizen	Roggen	Weizen pr. Scheffel.	Roggen pr. Scheffel.	Rindfleisch pr. Pfd. [1])	Kalbfleisch pr. Pfd.	Hammelfleisch pr. Pfd.	Schweinefleisch pr. Pfd.	Milch pr. Quart	Wolle pr. Ctr.	
	Schffl.	Schffl.	Rp.	Rp.	gGr.	gGr.	gGr.	gGr.	gGr.	Rp.	Rp.
1844	8,4	9,3	1,85	1,44	3,60	1,81	2,55	3,41	0,90	56,25	5,9
1845	8,7	11,3	2,53	2,04	3,58	1,60	2,39	3,20	0,90	66,25	
1846	7,5	7,7	3,51	3,40	3,68	1,52	2,41	3,64	1,16	51,25	
1847	10,0	10,8	2,16	1,65	4,37	2,02	2,75	4,70	1,12	55,0	
1848	10,5	10,1	2,03	1,07	4,01	1,87	2,55	3,83	0,90	35,0	
1849	8,2	10,3	1,89	1,05	3,40	1,58	2,32	3,20	0,90	55,0	
1850	8,2	(5,2)	1,98	1,52	3,00	1,66	2,00	3,00	1,00	57,5	
1851	7,1	7,7	2,36	2,38	3,00	1,50	2,17	3,17	1,08	55,0	
1852	10,3	9,4	2,35	1,93	3,00	1,67	2,47	3,83	1,00	60,0	
1853	8,4	9,1	3,75	3,02	3,10	1,75	2,50	4,14	1,14	65,0	
1854	10,1	10,8	3,47	2,92	3,50	1,90	2,84	4,94	1,16	60,0	
1855	8,6	8,0	3,98	3,19	3,41	1,95	2,81	4,66	1,16	67,5	7,6
Durchschnitt	8,8	9,5	2,65	2,13	3,47	1,74	2,48	3,81	1,036	56,98	
1856	8,4	9,5	2,98	2,07	3,62	1,83	2,81	4,75	1,16	70,0	
1857	10,0	10,1	2,48	2,00	3,60	1,83	2,88	4,75	1,41	72,5	
1858	6,8	10,6	2,96	2,01	3,89	2,02	3,10	4,75	1,41	65,0	
1859	8,2	6,9	2,71	2,35	4,15	2,16	2,96	4,02	1,25	51,0	
1860	8,0	9,7	3,01	1,01	3,89	1,91	3,06	4,41	1,17	73,0	
1861	8,0	8,8	3,04	2,39	3,91	2,41	3,30	4,75	1,33	67,5	
1862	10,4	8,4	3,07	2,24	3,96	2,10	3,31	4,75	1,25	58,5	
1863	11,1	10,7	2,52	1,69	4,00	2,25	3,16	4,68	1,25	60,5	
1864	13,1	13,1	2,10	1,88	4,00	2,25	3,06	4,24	1,25	57,0	
1865	9,0	7,9	2,58	2,03	4,00	2,25	2,83	4,33	1,41	57,5	11,5
1866	9,6	7,7	3,24	2,52	4,60	2,58	3,36	4,75	1,41	50,0	
1867	6,4	6,0	4,05	2,65	4,80	2,75	3,68	5,39	1,41	61,0	
Durchschnitt	9,0	9,1	2,89	2,14	4,04	2,19	3,12	4,63	1,31	61,1	

1) Durchschnitt von Ochsen-, Kuh- und Rindfleisch.

2) Um die Veränderungen in den Productionskosten unabhängig von den Preisschwankungen der in der Wirthschaft producirten und zur Production wieder verbrauchten Naturalien erkennen zu können, sind nur die baaren Verwendungen zur Berechnung gezogen. Die Arbeitslöhne (Gesinde und Feldarbeiter) sind seit dem Jahre 1844 von 100 auf etwa 130 gestiegen.

Wir sehen aus dieser Zusammenstellung:

1) Der Ertrag von Weizen ist in der zweiten Pachtperiode wenig höher, als in der ersten; der Ertrag von Roggen ist in der zweiten Pachtperiode niedriger als in der ersten.
2) Der Durchschnittspreis des Weizens ist in den Jahren 1856 bis 1868 wenig höher, als in den Jahren 1844—56; der Durchschnittspreis für Roggen bleibt sich fast gleich.
3) Die Fleischpreise sind in den letzten 12 Jahren erheblich gestiegen.

   Rindfleisch . von 100 auf $116_{,4}$,
   Kalbfleisch . „ 100 „ $125_{,8}$,
   Hammelfleisch „ 100 „ $125_{,8}$,
   Schweinefleisch „ 100 „ $121_{,5}$.

4) Der Durchschnittspreis für Milch ist gestiegen von 100 auf $126_{,4}$.
5) Der Durchschnittspreis für Wolle von 100 auf $107_{,2}$.
6) Die Productionskosten sind gestiegen von $5_{,9}$ Thlr. pr. Morgen im Jahre 1844, auf $11_{,5}$ Thlr. pr. Morgen im Jahre 1865, also von 100 auf 195; die Löhne von 100 auf 130.

Wenn man die Resultate dieser Rechnung überblickt, so kann man in Rücksicht auf die außerordentliche Steigerung der Productionskosten kaum bezweifeln, daß der durchschnittliche Reinertrag in der letzten Pachtperiode, wenn, wie vorausgesetzt, die Art der Bewirthschaftung unverändert geblieben ist, nicht erheblich höher war, als in der vorhergehenden Pachtperiode, daß daher die neuen Pachtpreise, wenn sie durch Veranschlagung wie früher festgestellt wären, nicht viel höher ausgefallen sein würden, wie die frühern.

Ist diese Annahme richtig, geben also die Zahlen der Tabelle einen Anhalt, wie sich ein veranschlagter Pachtzins zu einem durch Meistgebot ermittelten stellt, so führt dieselbe zu dem Schluße, daß entweder die durch Veranschlagung festgestellten Pachtpreise zu niedrig, oder die durch Meistgebot ermittelten zu hoch sind.

Wenn man die frühern Pachtanschläge prüft, so kann man zwar zugeben, daß die Arbeitsrente des Pächters vielleicht etwas reichlich bemessen worden ist; aber die Summen, welche dadurch, daß man die Pächter schlechter stellt, dem Pachtzinse zugeschlagen werden können, reichen bei weitem nicht hin, den Pachtzins so zu steigern, wie dies durch die neuesten Verpachtungen geschehen ist.

Wenn also die berechneten Pachtsummen zu niedrig wären, so könnte dies nur Folge einer unrichtigen Veranschlagung sein.

Es ist aber nicht der geringste Grund vorhanden, der es rechtfertigte, eine unrichtige Veranschlagung anzunehmen; vielmehr sind die Pachtveranschlagungen in Hannover stets auf ganz solider Basis, mit der größten Sorgfalt und Sachkenntniß ausgeführt.

Man hat der Berechnung sorgfältig ermittelte oder von tüchtigen Sachverständigen geschätzte Durchschnittserträge zu Grunde gelegt; man hat an jedem Orte die Durchschnittspreise für pflanzliche und thierische Producte ermittelt; man hat die Veranschlagung gegründet auf das vorhandene, oder landesübliche, oder unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse dem Pächter vorgeschriebene Wirthschaftssystem. Es ist ganz unzweifelhaft, daß die wirklichen Einnahmen der Pächter durchschnittlich vortrefflich übereingestimmt haben mit den veranschlagten Einnahmen; es ist gar nicht denkbar, daß die Pächter so abnorme Gewinne gemacht haben sollten, wie sie sich berechnen würden, wenn man annehmen wollte, daß der heutige Pachtzins damals der angemessene gewesen wäre.[1] Wir glauben annehmen zu müssen, daß der Pachtzins der fraglichen Domänen vor 12 Jahren vollkommen richtig berechnet ist; da der Reinertrag, dessen Höhe die Höhe des Pachtzinses bestimmt, seitdem nicht erheblich gestiegen sein kann, so würde man demnach zu schließen haben, daß der durch das Meistgebot ermittelte Pachtzins erheblich zu hoch wäre. Aber — man muß doch annehmen, daß die Landwirthe, welche auf eine Pachtung bieten, wissen, was sie thun; es ist möglich, daß hie und da einmal in der Hitze des Gefechts die angemessene Pachtsumme überschritten wird; es ist auch möglich, daß sich dieser oder jener geradezu verrechnet; es ist endlich möglich, daß einer oder der andere mit Bewußtsein einen Theil seines Vermögens opfert, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen; aber es ist doch undenkbar, daß bei jeder meistbietenden Verpachtung das Pachtgeld lediglich durch solche Umstände in die Höhe getrieben wird; bei jeder der neuverpachteten hannoverschen Domänen, ohne Ausnahme, ist aber das Pachtgeld außerordentlich gestiegen; man wird deshalb ganz unzweifelhaft annehmen müssen, daß diese Steigerung nicht zufällige, sondern ihre guten Gründe hat, daß die meistbietende Verpachtung in der That das Mittel gewesen ist, wenigstens bei einem Theile der Domänen das augenblicklich angemessene Pachtgeld festzustellen.

Wir befinden uns also in einem Dilemma; einerseits muß man zugeben, daß der vor 12 Jahren nach dem durchschnittlichen Reinertrage der vorhergegangenen Pachtperiode festgestellte Pachtzins ein angemessener war;

1) Der heutige Pachtzins beträgt für 14 Domänen rund 42,000 Thlr mehr, als vor 12 Jahren; die 14 Pächter hätten also zusammen in den letzten 12 Jahren einen Gewinn haben müssen von rund $^1/_2$ Million Thlr.

andererseits läßt sich nicht behaupten, daß die heutige Steigerung des Pachtgeldes ungerechtfertigt sei, obwohl der durchschnittliche Reinertrag der betreffenden Domänen in den letzten 12 Jahren nicht erheblich gestiegen sein kann.

Dieser Widerspruch löst sich nur durch die Annahme: daß die Berechnung des Pachtgeldes von Seiten des Verpächters nach dem durchschnittlichen Reinertrage der vergangenen Pachtperiode vor 12 Jahren ein richtiges Resultat gab, heute aber ein unrichtiges Resultat giebt.

Der Reinertrag einer Wirthschaft ist abhängig von der Menge der jährlich erzeugten Bodenproducte und der Verwerthung derselben; die Verwerthung geschieht entweder direct, oder indirect durch Verwandlung der Bodenproducte in thierische Producte.

Die Art und Weise, wie die Production und Verwerthung in einer Wirthschaft betrieben wird, heißt ihr Wirthschaftssystem.

Es ist selbstverständlich, daß die Art des Wirthschaftssystems von großem Einflusse ist auf die Höhe des Reinertrags.

Wenn eine Graswirthschaft in eine Feldgraswirthschaft, die Dreifelderwirthschaft in eine reine Ackerwirthschaft umgewandelt wird; wenn die Fruchtfolge verändert, von der einen Frucht mehr, von der andern weniger gebaut wird; wenn man bei der Rindviehhaltung statt der Milchwirthschaft mit Aufzucht eine Milchwirthschaft mit Ankauf, oder eine Mastwirthschaft einführt; wenn man eine Wollschäferei in eine Fleischschäferei verwandelt; wenn man die Aufzucht aufgiebt und die Schafe ankäuft; wenn man die Hammel nicht mehr mager verkäuft, sondern sie mästet; wenn man Dünger und Futter in großen Mengen zukäuft, kurz wenn man irgend eine Veränderung des Wirthschaftssystems vornimmt, so ändert sich auch der Reinertrag.

Der Einfluß des Wirthschaftssystems auf den Reinertrag wird bei der Berechnung des Pachtgeldes in der Weise in Anschlag gebracht, daß der, welcher die Berechnung ausführt, entweder das bestehende Wirthschaftssystem zu Grunde legt, oder ein seiner Ansicht nach passendes Wirthschaftssystem substituirt.

Wenn der Pächter das Wirthschaftssystem, welches dem Pachtanschlage zu Grunde liegt, befolgt, oder befolgen muß, so kann der danach berechnete Reinertrag sich nur ändern in Folge einer Aenderung im Fruchtertrage, oder in den Preisen der landwirthschaftlichen Producte, oder in den Productions-Kosten; sind die Durchschnittszahlen einer vergangenen längern Periode der Berechnung zu Grunde gelegt, so ist die Wahrscheinlichkeit, daß der Reinertrag in der nächsten Pachtperiode steigt, nicht größer, als die Wahrscheinlichkeit, daß er sinkt; es ist deshalb

ohne Zweifel der auf Grund dieses Wirthschaftssystems berechnete Pachtzins — wenn sonst die Veranschlagung richtig ausgeführt ist — als der angemessene Pachtzins zu betrachten.

Bei der frühern Berechnung des Pachtzinses für die hannoverschen Domänen wurde entweder das bestehende, oder ein contractlich bestimmtes Wirthschaftssystem zu Grunde gelegt; der Pächter durfte dasselbe ohne Genehmigung des Verpächters nicht verändern;[1] es ist klar, daß der auf Grund dieses Wirthschaftssystems berechnete Pachtzins der nach Lage der Umstände angemessene war; daß ein höherer Gewinn, als der veranschlagte, von den Pächtern durchschnittlich nicht erzielt werden, ein höherer Pachtzins, als der berechnete, nicht gegeben werden konnte.

Aber selbst in dem Falle, daß es den Pachtbewerbern von damals gestattet gewesen wäre, das Wirthschaftssystem zu ändern — in der That hatten sie bei der liberalen Handhabung des Contractes in dieser Beziehung völlig freie Hand — dennoch stand die Veranschlagung auf ganz sichern Füßen deshalb, weil eine Veränderung des Wirthschaftssystems von den damaligen Pachtbewerbern nicht zu erwarten war; denn abgesehen davon, daß in der Regel die alten Pächter wieder pachteten, hielten die meisten der damaligen Pachtbewerber Veränderungen des Wirthschaftssystems nicht für zweckmäßig, sondern vielmehr für bedenklich, gefährlich; sie waren der Meinung, daß ein Wirthschaftssystem eine stabile, schwerveränderliche Einrichtung, daß es „Schwindel" sei, und Verluste zur Folge habe, wenn man ein Wirthschaftssystem nicht consequent beibehalte.

Die Berechnung des Pachtzinses von Seiten des Verpächters mußte also vor 12 Jahren bei den hannoverschen Domänen ein richtiges Resultat geben, weil das Wirthschaftssystem, nach welchem der Reinertrag ermittelt wurde, keine Veränderung erlitt.

Wenn nun aber die Einrichtung des Wirthschaftssystems ganz den Pächtern überlassen wird, und Aussicht vorhanden ist, daß die Pächter von ihrer Freiheit Gebrauch machen, so ist damit dem Verpächter die Grundlage für die Berechnung des Reinertrags vollständig entzogen; denn das Wirthschaftssystem, welches der Verpächter seinem Anschlage zu Grunde legt, ist dann nicht dasjenige, welches der Pächter befolgt, sondern ein fingirtes; der Reinertrag, welchen der Verpächter herausrechnet, und welcher maßgebend ist für die Höhe des Pachtzinses, ist ein anderer als der, welchen der Pächter gewinnt.

Der durchschnittliche Reinertrag der vergangenen Pachtperiode ist nicht mehr der einzige Maßstab für den Pachtzins der folgenden Periode; denn der Reinertrag ist jetzt nicht mehr abhängig allein vom Fruchtertrage,

1) Hannover § 16 No. 2.

den Preisen der Producte und den Productionskosten, sondern außerdem von Einflüssen, welche der Verpächter nicht in Anschlag bringen kann; nämlich von den Ansichten, dem Willen, der Intelligenz des Pächters; von der Art und Weise, wie dieser den Betrieb organisirt, das Wirthschaftssystem einrichtet.

Der Verpächter wird daher den Pachtzins entweder zu hoch, oder zu niedrig festsetzen; zu hoch in der Regel dann, wenn er den Anschlag gründet auf ein von ihm fingirtes Wirthschafts-System, während der Pächter das bestehende beibehält; zu niedrig, wenn er den Anschlag gründet auf das bestehende Wirthschaftssystem, während der Pächter dasselbe verändert. Der angemessene Pachtzins kann unter diesen Umständen nur von dem Pächter selbst ermittelt werden; man kann von einem absolut angemessenen Pachtzins nicht mehr sprechen, dieselbe Pachtsumme kann für den einen Pächter angemessen sein, für den andern nicht.

Der Fall, wo die Berechnung des Pachtzinses durch den Verpächter ein unrichtiges, und zwar diesmal ein zu niedriges Facit ergeben haben würde, liegt vor bei der Neuverpachtung der hannoverschen Domänen. Der neue Contrakt schreibt kein Wirthschaftssystem vor; er läßt dem Pächter in dieser Beziehung freie Hand; es ist dem Pächter also die Möglichkeit gewährt, durch die Einrichtung des Wirthschaftssystems nach seinem Sinne den Reinertrag zu beeinflussen, zu steigern; er vermag ein höheres Pachtgeld, als das nach dem landesüblichen Wirthschaftssystem berechnete zu geben, weil er in seiner wirthschaftlichen Thätigkeit, in der Entfaltung seiner Kräfte und Fähigkeiten in keiner Weise beschränkt ist; um wie viel er mehr zu geben vermag, das ist nicht der Verpächter, sondern nur er selbst im Stande zu schätzen. [1]

Der Verpächter ist um so weniger in der Lage, den angemessenen Pachtzins zu berechnen, als ihm in den jüngern Pachtbewerbern Landwirthe gegenüber stehen, welche eine Aenderung des Wirthschaftssystems leichter beschließen, als die frühern Pachtbewerber, weil sie sich nicht durch Gewohnheit gebunden fühlen, nicht lange gehegte Vorstellungen und Anschauungen in sich zu bekämpfen und zu besiegen brauchen, um neuen Ideen Platz zu machen; weil sie endlich die wissenschaftlichen Kenntnisse haben erwerben können, welche sie befähigen, den Betrieb rationeller, und damit rentabeler zu organisiren.

Fassen wir das Resultat unserer Untersuchung über die Ermittelung des Pachtzinses zusammen, so ist es dies:

---

1) Wie verschieden jeder den Einfluß einer Aenderung des Wirthschaftssystems auf den Reinertrag schätzt, zeigen die Differenzen in den Zahlen der letzten Rubrik der aufgestellten Tabelle.

Die Feststellung des angemessenen Pachtzinses durch *Berechnung* von Seiten des Verpächters ist ausführbar:

1) In allen Ländern, deren Cultur noch nicht auf so hoher Stufe steht, daß der schablonenmäßige Wirthschaftsbetrieb verlassen werden kann; wo also die Einrichtung des Wirthschaftssystems nicht abhängt von unberechenbaren individuellen Neigungen und Fähigkeiten der Pächter, sondern der Betrieb ein *gegebener*, *stabiler*, *landesüblicher* ist.
2) In Ländern hochentwickelter Cultur dann, wenn:
   a) das dem Pachtanschlage zu Grunde liegende Wirthschaftssystem *contractlich* eingehalten werden *muß*, oder
   b) das dem Pachtanschlage zu Grunde liegende Wirthschaftssystem *thatsächlich* eingehalten wird.

Wo diese Voraussetzungen nicht vorhanden sind, ist eine *Berechnung des angemessenen Pachtzinses durch den Verpächter nicht ausführbar*.

Es bleibt also für diesen Fall, wenn man von der Vereinbarung des Pachtzinses, da diese eine *willkürliche* Festsetzung ist, absieht — nur die meistbietende Verpachtung übrig.

Es läßt sich nicht leugnen, daß auch diese ihre Mängel hat; daß in vielen Fällen der angemessene Pachtzins durch dieselbe nicht festgestellt wird, weil es vorkommen kann, daß Pachtbewerber sich selbst zu hoch taxiren, die Erfolge einer Veränderung des Wirthschaftssystems überschätzen; principiell aber kann die Frage, wie der angemessene Pachtzins zu ermitteln ist, nicht anders entschieden werden, wie geschehen.

Wie das Verfahren geregelt sein muß, um zu richtigen Resultaten zu führen (Submission, Auswahl), darauf einzugehen, haben wir hier keine Veranlassung. —

Die contractliche Bestimmung über den Pachtzins hat auch über die Zahlungsmodalitäten Festsetzungen zu enthalten.[1] Es ist zweckmäßig und vereinfacht die gegenseitigen Berechnungen, wenn bestimmt wird, daß vorkommende Veränderungen der Pachtsumme (z. B. in Folge von Bestandesveränderungen) *nur* bei der am Ende eines jeden Pachtjahres erfolgenden Ratenzahlung in Rechnung gestellt und berichtigt werden sollen.[1]

C. Nachlaß am Pachtzinse.

Zu den Verbindlichkeiten, welche ein Verpächter in Bezug auf die verpachtete Sache hat, gehört nach den bestehenden Rechts-Vorschriften die Pflicht, gewisse Verluste, welche die Nutzung beeinträchtigen, mit zu tragen.

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 8.

Bei der Verpachtung der unbeweglichen Bestandtheile eines Gutes besteht diese Verbindlichkeit in der Pflicht: in gewissen Fällen Nachlaß am Pachtzinse zu gewähren.

Nach gemeinem Rechte muß sich der Verpächter von dem ausbedungenen Pachtpreise dann einen Abzug gefallen lassen, wenn die Früchte des Bodens durch einen außergewöhnlichen Zufall vor ihrer Perception erheblich geschmälert werden, und dieser Verlust nicht durch höhere Erträge in andern Jahren gedeckt wird; der Abzug beträgt so viel, als der wirkliche Durchschnittsertrag der Pachtperiode — in Folge ungewöhnlicher Unglücksfälle — unter dem allgemeinen Durchschnittsertrage zurückgeblieben ist.[1]

Wenn der Anspruch auf Remission begründet sein soll, so muß:[2]

1) der Schaden durch einen ungewöhnlichen Zufall entstanden sein;
2) er muß bedeutend sein;
3) er muß die Früchte vor ihrer Perception betroffen haben.[3]
4) Der Schaden berechtigt nur insoweit zur Forderung einer Remission, als er nicht durch den höhern Ertrag anderer Jahre gedeckt wird.

Das preußische Landrecht enthält über die Frage, in welchen Fällen der Pächter Remission zu fordern hat und über die Ausmittelung des zu remittirenden Betrages sehr ausführliche Vorschriften.[4]

Im allgemeinen wird bestimmt, daß der Pächter einen Nachlaß am Pachtzinse fordern kann, wenn der Ertrag des Gutes im laufenden Wirthschaftsjahre durch außerordentliche Unglücksfälle so beträchtlich vermindert worden ist, daß der (nach bestimmten Vorschriften zu berechnende) Reinertrag des Gutes geringer ist, als der Pachtzins. Wenn der Pächter eine solche Differenz durch „eine vollständige, mit hinlänglichen Beweisen versehene Administrationsrechnung" nachweist, so ist der Verpächter „verbunden, das, was am Pachtzinse fehlt, zu erlassen."

Dieser allgemeine Grundsatz unterscheidet sich von dem des gemeinen Rechts wesentlich dadurch, daß danach höhere Erträge anderer Jahre nicht zur Berechnung gezogen werden, also jeder ungewöhnlich hohe Gewinn allein dem Pächter zu Gute kommt, jeder ungewöhnliche Verlust aber den Verpächter mittrifft.

---

1) Ubbelohde, Die gemeinrechtliche Lehre von der Remission des Pachtpreises im Journal für Landwirthschaft von Henneberg, Jahrg. 1861 S. 140.

2) v. Hohnstedt, Verpachtung ꝛc. § 22.

3) Ubbelohde, S. 143: Der Pächter hat einen Remissionsanspruch für Beschädigung der Ernte bis zu dem Augenblicke, in welchem die Früchte nach landwirthschaftlichen Grundsätzen vom Felde abgeführt werden müssen.

4) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 478—530.

Für besondere Unglücksfälle bestimmt das preußische Landrecht das folgende:

1) bei Mißwachs kann der Pächter Remission fordern, wenn „er von der beschädigten Getreidesorte nicht so viel gewonnen hat, als zur Saat für das folgende Wirthschaftsjahr und zur Wirthschaftsnothdurft bis zur nächsten Ernte erforderlich ist;" soviel als hierzu fehlt, ist der Verpächter am Pachtzinse zu erlassen schuldig;
2) bei Viehsterben, wenn dadurch der Reinertrag des Gutes im laufenden Jahre so beträchtlich vermindert wird, daß er weniger beträgt, wie der Pachtzins; die Differenz, welche der Pächter glaubhaft nachweisen muß, ist ihm am Pachtzinse zu erlassen;
3) bei Brandschäden, welche ohne Schuld des Pächters entstanden sind, kann derselbe entweder unter Anwendung des allgemeinen Grundsatzes Remission fordern, oder nur für das verbrannte Getreide, wenn er nachweist, daß „nicht so viel davon, als zur Saat und Wirthschaft bis zur nächsten Ernte erfordert wird, übrig geblieben sei."

Die Bestimmungen des Code Nap.[1] weichen im wesentlichen von den Grundsätzen des gemeinen Rechtes nicht ab, es wird nur die Größe des Verlustes, welche den Anspruch auf Remission begründen soll, bestimmt präcisirt; der Pächter soll erst dann berechtigt sein, Remission zu fordern, wenn mindestens die Hälfte einer Ernte durch Zufall zu Grunde gegangen ist, und wenn er durch höhere Erträge in andern Jahren für diesen Verlust nicht entschädigt ist; die definitive Nachlaßberechnung findet deshalb erst am Ende der Pachtzeit statt, im Laufe der Pachtzeit kann der Richter nur vorläufig den Pächter von der Zahlung eines Theils des Pachtzinses dispensiren.

In den bestehenden Pachtverträgen muß der Pächter mit wenigen Ausnahmen auf jeden Erlaß am Pachtzinse verzichten.

Die Ausnahmen sind:

1) Oesterreich:[2] „Der Pächter hat nur dann das Recht, einen Pachtzinsnachlaß anzusprechen, wenn zufolge der gesetzlichen Bestimmungen von den Behörden den Grundbesitzern ein Steuernachlaß bewilligt wird."
2) Baden:[3] „Nur wenn durch Hagelschlag, Ueberschwemmung, Mäusefraß, Engerlinge, Kartoffelfäule oder Kriegsschaden wenigstens 1/4 der Früchte vor begonnener Ernte zu Grunde geht, wird dem Päch-

1) Code Nap. Art. 1769 u. f. f.
2) Oesterreich § 14.
3) Baden § 26.

ter ein Nachlaß am Pachtzinse durch Abrechnung an demselben in der Weise bewilligt, daß sich der Nachlaß zum Pachtzins wie der Verlust zu dem zu erwarten gewesenen Ertrag verhält."

3) Würtemberg:[1] Pachtnachlässe werden nur im Falle einer feindlichen Fouragirung oder eines Hagelschadens gewährt.

Um die Frage zu entscheiden, ob ein Nachlaß am Pachtgelde gerechtfertigt ist, sehen wir davon ab, daß eintretenden Falls die Ermittelung des angemessenen Nachlasses praktisch fast unüberwindliche Schwierigkeiten bietet, um vor allen Dingen darüber klar zu werden, *ob* und *wie weit* die *Billigkeit* eine Remission fordert.

Ein Pachtzinserlaß kommt nur bei wenigen Pachtgeschäften vor; *vorzugsweise* bei der Verpachtung von *Landgütern*; nach preußischem Landrecht auch bei der Verpachtung von *Fischteichen* (Ueberschwemmung ꝛc.) und von *Wassermühlen*, wenn durch *ungewöhnlichen* Mangel oder Ueberfluß von Wasser die Mühle eine gewisse Zeit stille stehen muß.[2]

Der Pächter einer andern industriellen Anlage, einer Brennerei z. B., oder einer Brauerei hat bei eintretenden außergewöhnlichen Unglücksfällen — wenn z. B. eine Handelscrisis unverschuldete Verluste herbeiführt, oder in Folge eines milden Winters das erforderliche Eis nicht beschafft werden kann — keinen Anspruch auf Remission des Pachtzinses; der Pächter eines Landguts aber hält es für billig, daß ihm bei ungewöhnlichen Unglücksfällen, welche den Fruchtertrag schmälern, ein Theil seiner Pacht erlassen wird, und mit ihm stimmen die römischen Juristen und die Gesetzgeber der neuern Zeit überein.

Woher diese Verschiedenheit?

Der Pächter eines Landguts kann seinen Anspruch folgendermaßen deduciren:

Der Pachtzins, welcher für ein Gut gegeben wird, richtet sich nach dem *Reinertrage* desselben; der Reinertrag eines Gutes ist abhängig von dem *Fruchtertrage* des Bodens, welcher theils direct durch Verkauf, theils durch Verwendung zur Erzeugung thierischer Producte verwerthet wird. Der Pächter muß also eine gewisse Garantie haben, daß der Fruchtertrag, welcher bei der *Ermittelung* des *Pachtzinses vorausgesetzt* ist, auch erfolgt; diese Garantie erhält er dadurch, daß der Reinertragsberechnung der *Durchschnittsfruchtertrag* einer Reihe *früherer* Jahre zu Grunde gelegt wird; indem man dies thut, zieht man also bei der Fixirung des Pachtzinses alle *berechenbaren* Unglücksfälle in Rechnung; *außergewöhnliche* Unglücksfälle können aber, eben weil sie außergewöhnliche sind, nicht in Rechnung gezogen werden,

1) *Hoffmann*, Das Würtembergische Finanzrecht, 1847 Bd. I. S. 243.
2) Tit. XXI. § 531 u. f. f.

denn sie müssen bei der Ermittelung des Durchschnittsertrages früherer Jahre außer Rücksicht bleiben. Wenn man nun zugeben muß, daß Unglücksfälle überhaupt auf die Ermittelung des Pachtzinses von Einfluß sind, so folgt daraus, daß diejenigen Unglücksfälle, deren Einfluß auf den Reinertrag im voraus nicht berechnet werden kann, erst dann in Rechnung gezogen werden können, wenn sie eintreten.

Die Remission des Pachtzinses ist sonach nichts anderes, als eine Rechnungsform für die Berücksichtigung des Einflusses derjenigen Unglücksfälle auf den Reinertrag — und damit auf den Pachtzins — deren Einfluß sich im voraus nicht berechnen läßt.

Es drängt sich nun zunächst die Frage auf, kann der Pächter industrieller Anlagen nicht aus denselben Gründen eine Remission des Pachtzinses beanspruchen?

Gewiß, wenn sich nachweisen läßt:

1) daß der Pachtzins nach dem Reinertrage ermittelt ist;
2) der Reinertrag abhängig ist von einer bestimmten Voraussetzung;
3) der Wegfall dieser Voraussetzung durch unberechenbare Unglücksfälle möglich ist, gegen welche sich der Pächter nicht schützen kann.

Wenn der Pächter einer Wassermühle also z. B. als Pachtzins nicht nur die Zinsen des Capitals zahlt, welches der Verpächter in der Anlage stecken hat, sondern der Pachtzins ermittelt wird nach dem durchschnittlichen Reinertrage der Mühle, so scheint es, da dieser Reinertrag abhängig ist von der vorhandenen Wasserkraft, völlig gerechtfertigt, wenn der Verpächter garantirt, daß die überlassene Wasserkraft dem Pächter dauernd zur Disposition bleibt; diese Garantie erhält der Pächter einmal dadurch, daß der Pachtzins für die Mühle ermittelt wird nach der durchschnittlichen Größe der Wasserkraft; — ebenso wie der Pachtzins für Land nach dem durchschnittlichen Fruchtertrage; — sodann dadurch, daß bei außergewöhnlichen Unglücksfällen, z. B. einem unverschuldeten Dammbruche, Nachlaß am Pachtzinse gewährt wird; denn da bei der Ermittelung der durchschnittlichen Größe der Kraft die gewöhnlichen Unglücksfälle — z. B. Verringerung der Wassermenge im Sommer — von selbst in Rechnung kommen, die außergewöhnlichen aber, welche die Kraft vermindern, nicht im voraus berücksichtigt werden können, so müssen diese dann in Rücksicht gezogen werden, wenn sie eintreten.

Wird eine Brauerei mit Eiskeller verpachtet, und der Pächter zahlt als Pachtzins nur die landesüblichen Zinsen des Anlagecapitals der Brauerei, so ist kein Grund vorhanden, bei Unglücksfällen — wenn es z. B. in einem Winter nicht friert, und daher kein Eis beschafft werden kann — Remission zu gewähren; denn wenn auch der Reinertrag der Brauerei zum

Theil abhängig ist von der Voraussetzung, daß Eis beschafft werden kann, und der Wegfall dieser Voraussetzung durch Unglücksfälle möglich ist, so ist doch der Pachtzins nicht auf Grund dieser Voraussetzung nach dem durchschnittlichen Reinertrage der Brauerei, sondern lediglich nach dem Geldaufwande des Verpächters für die Anlage der Brauerei ermittelt.

Aber auch dann, wenn der Pächter einer Brauerei im Pachtzinse *mehr* zahlt, als nur die landesüblichen Zinsen des Anlagecapitals, kann man eine Remission des Pachtzinses nicht berechtigt finden; denn dieses *Mehr* kann nur eine Vergütung sein für die *Gunst der Lage*; der höhere Pachtzins wird zwar gegeben in der Hoffnung auf einen hohen Reinertrag, vielleicht auf Grund des früheren Reinertrags; der Reinertrag ist abhängig von der Voraussetzung einer günstigen Lage; aber der Wegfall dieser Voraussetzung durch Unglücksfälle ist nicht denkbar.

Würde nun aber dem Pächter beispielsweise ein Teich mitverpachtet, und er *contractlich* verpflichtet, seinen Bedarf an Eis *nur diesem Teiche* zu entnehmen, so würde dadurch *künstlich* eine Voraussetzung geschaffen, für deren Vorhandenbleiben der Verpächter garantiren müßte; denn der Reinertrag der Brauerei wäre damit abhängig gemacht von der Voraussetzung, daß der Teich jährlich eine gewisse Quantität Eis liefert; der Wegfall dieser Voraussetzung durch unberechenbare Unglücksfälle — z. B. durch Versiechen der Quelle — ist möglich; tritt ein solcher Unglücksfall ein, so muß der Pächter entweder von seiner Verpflichtung entbunden, oder es muß ihm Nachlaß am Pachtzinse gewährt werden.

Wir haben die Voraussetzungen, unter denen die Remission des Pachtzinses *billig* erscheint, abgeleitet aus den Gründen, mit welchen der Pächter eines Landgutes seinen Anspruch auf Pachterlaß rechtfertigen kann; wir haben aber noch nicht untersucht, ob und wie weit diese Voraussetzungen in der That bei dem landwirthschaftlichen Gewerbe zutreffen.

Der landwirthschaftliche Betrieb in Deutschland hat in den letzten Decennien so tiefgreifende Veränderungen erfahren, daß wir uns diese Veränderungen zunächst kurz vor Augen führen müssen, um beurtheilen zu können, ob dieselben von Einfluß sind auf die Entscheidung der vorliegenden Frage.

Kein Gewerbe hat je so in Fesseln gelegen, wie die Landwirthschaft; der landwirthschaftliche Betrieb alter Zeit hat sich gebildet im engsten Anschlusse an die klimatischen und Bodenverhältnisse jeder Gegend; ein Einfluß der Absatzverhältnisse zeigte sich im Binnenlande nur in den Unterschieden der Lage zu den größern Städten.

„Die landübliche Wirthschaft, sagt *Thünen*[1] im Anfange dieses Jahrhunderts, ist nicht das Product eines durchgreifenden, alle Verhältnisse

1) v. *Thünen*, isolirter Staat, 2te Aufl. Bd. I. S. 334.

überschauenden Gedankens, sondern das Werk mehrerer Geschlechter und Jahrhunderte; durch langsame aber stete Verbesserungen, durch das Bemühen, dieselben den Zeit- und Ortsverhältnissen immer mehr anzupassen, ist sie das geworden, was sie jetzt ist."

Aber nicht nur die lokalen Boden- und klimatischen Verhältnisse bildeten die Schranken für die Einrichtung des Betriebes; sondern weit mehr noch war er beschränkt durch die rechtlichen und socialen Zustände. Der Flurzwang, die Dienstbarkeiten, Reallasten und Frohnen hinderten vollständig jede freie Bewegung des Wirthschafters, unterdrückten jeden Gedanken an eine andere, als landesübliche Einrichtung des Betriebes.

Der Wirthschafter war gebunden — wie das Pferd am Göpel; jahraus jahrein bewegte er sich in demselben Kreise.

Mit dem Aufleben der wissenschaftlichen Forschung auf dem Gebiete der Landwirthschaft im Anfange dieses Jahrhunderts wurde dieser Kreis etwas weiter; die Fessel, welche den Landwirth zwang, dauernd in demselben Kreise zu gehen, wurde etwas lockerer, — aber sie *blieb*; der Landwirth lernte *besser* zu cultiviren, *besseres* Vieh zu züchten; er lernte den Boden entwässern, er lernte neue Gewächse kennen, eine bessere Fruchtfolge; er vermochte dem Boden höhere Erträge abzugewinnen; aber diese Verbesserungen der Cultur waren nur Verbesserungen seiner Lage *innerhalb des alten Kreises*; sie ebneten seine Bahn, sie machten seinen Weg bequemer, die Richtung des Weges aber blieb dieselbe, d. h. die Wirthschaften einer bestimmten Gegend unterschieden sich im wesentlichen nur durch *bessere* oder *schlechtere* Führung; das leitende Princip aber war in allen Wirthschaften derselben Gegend dasselbe.

Während diese Verbesserungen des landwirthschaftlichen Betriebes sich langsam entwickelten, vollzog sich in Deutschland in den socialen und den merkantilen Verhältnissen eine großartige Umwandlung; die Gesetzgebung schaffte die Hindernisse hinweg, welche einer wirthschaftlich freien Verfügung über den Grund und Boden entgegenstanden; die Dienstbarkeiten, die Frohnen und die Reallasten wurden durch Ablösung beseitigt; der Flurzwang wurde durch Separation abgeschafft; die wirthschaftlichen Mißstände einer zerstückelten Feldlage durch Consolidation entfernt; zugleich gestaltete die Verwendung der Dampfkraft zum Transport die Verkehrsbeziehungen der Menschen vollständig um; in kurzer Zeit hat sich ein immer dichter werdendes Bahnnetz über die Länder der Erde ausgespannt; die Dampfschifffahrt rückt die fernsten Weltgegenden aneinander; der Handel hat eine so riesenhafte Ausdehnung gewonnen, daß für den Absatz verkäuflicher Producte kaum noch Schranken existiren.

Der menschliche Geist hat sich die Kräfte der Natur unterthänig gemacht; er hat auch Mittel gefunden, den einzelnen Menschen helfend zu

unterstützen im Kampfe gegen rohe Naturgewalten; jeder vermag seine Habe sicher zu stellen gegen die vernichtenden Wirkungen des Feuers; der Landwirth im besondern vermag sich zu schützen gegen die Verluste durch Hagelschlag und Viehsterben, durch Naturereignisse, denen sein Vorfahr machtlos gegenüberstand.

Wenn auch noch nicht in allen Gegenden Deutschlands die rechtlichen und socialen Hindernisse der Cultur beseitigt sind, wenn auch die Absatzverhältnisse sich nicht für alle Gegenden gleich günstig gestaltet haben, — dennoch läßt sich schon heute ein mächtiger Umschwung in der Art und Weise des landwirthschaftlichen Betriebs wahrnehmen.

Die moderne Wirthschaft ist in der That „das Product eines durchgreifenden, alle Verhältnisse überschauenden Gedankens."

Klima und Boden entscheiden zwar, wie sich von selbst versteht, auch heute noch über die Wahl der zu cultivirenden Pflanzen; aber über die Anbauverhältnisse, über die Form der Bodenbenutzung — Acker, Wiese, Weide — und über die Art der Verwerthung der Erzeugnisse entscheiden nicht mehr, wie früher, rein lokale Verhältnisse, sondern darüber entscheidet der Wille des Wirthschafters.

Während in einer Gegend mit ähnlichen Bodenverhältnissen früher jede Wirthschaft der andern ähnlich sah, kann man heute in derselben Gegend in jeder intelligent geleiteten Wirthschaft eine wesentlich andere, — so zu sagen — individuelle Organisation antreffen.

Der eine baut vorzugsweise Körnerfrüchte, der andere Futtergewächse, der dritte Handelsgewächse; hier wird das Rindvieh geweidet, dort grün, in einer dritten Wirthschaft dauernd trocken gefüttert; der eine züchtet Merinoschafe, der andere englische Schafe, ein anderer Rambouillets, ein vierter Kreuzungen verschiedener Art; der eine hält eine Zuchtschäferei, der andere eine Hammelschäferei; hier werden die Hammel mager verkauft, dort gemästet; der eine verkauft Butter und Käse; ein anderer verwerthet die Molkereiabfälle durch Schweinehaltung; in der einen Wirthschaft wird das Rindvieh aufgezogen, in einer andern zugekauft; hier werden Ochsen gemästet, dort wird Milchvieh gehalten u. s. w. und alle diese Modificationen sind nicht absolut bedingt durch Boden, Klima, nicht von selbst entstanden im Anschlusse an die lokalen Verhältnisse — sondern sind freie Einrichtungen des Wirthschafters, Schöpfungen seines Verstandes.

Suchen wir nun unter Berücksichtigung der Verschiedenheit der wirthschaftlichen Zustände von ehemals und jetzt die Frage zu entscheiden, ob die Argumentation des Landwirths für die Billigkeit eines Pachtzinserlasses bei Unglücksfällen richtig ist, oder nicht.

Der Landwirth glaubt auf Pachterlaß billiger Weise Anspruch zu haben, weil

1) der Pachtzins nach dem durchschnittlichen Reinertrage ermittelt wird,
2) der Reinertrag abhängig ist vom durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens,
3) der durchschnittliche Fruchtertrag durch unberechenbare Unglücksfälle vermindert werden kann, gegen welche sich der Pächter nicht zu schützen vermag.

Daß die Forderung des Landwirths berechtigt ist, wenn diese Voraussetzungen eintreffen, unterliegt keinem Zweifel; es frägt sich nur, ob sie in der That unter allen Verhältnissen vorhanden sind.

Der Pachtzins richtet sich nach dem durchschnittlichen Reinertrage; das ist richtig; sonst und jetzt; nicht die landesübliche Verzinsung des Kaufpreises, der für ein Gut gegeben ist, bestimmt die Höhe des Pachtzinses, sondern der Ertrag; Capitalwerth und Pachtzins können zwar in einer gewissen Beziehung zu einander stehen; aber der Capitalwerth bildet nicht die Grundlage für die Ermittelung des Pachtzinses.

Der durchschnittliche Reinertrag ist abhängig vom durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens.

Wir haben im Verlaufe unserer Untersuchung über die Ermittelung des Pachtzinses gesehen, daß der Reinertrag und damit der Pachtzins nach dem durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens sich berechnen läßt nur da und so lange die Wirthschaftsweise eine „landesübliche," stabile, so lange das Wirthschaftssystem eine Schablone ist, deren Aenderung durch die Verhältnisse verhindert wird.

Von dem Augenblicke an aber, wo diese Hindernisse hinweggeräumt sind, wo der Wille des Wirthschafters entscheidet über die Art des Wirthschaftssystems, von dem Augenblicke an lockert sich die Abhängigkeit des Reinertrags vom durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens; und je höher die Cultur steigt, um so deutlicher tritt es hervor, daß die Art und Weise, wie die Production eingerichtet, geleitet, und wie der Fruchtertrag des Bodens verwerthet wird, bedingend ist für die Höhe des Reinertrags, so daß zwei Güter mit demselben durchschnittlichen Fruchtertrage ganz verschiedene Reinerträge gewähren können, und eine Schmälerung des Fruchtertrags nicht unter allen Umständen auch eine Schmälerung des Reinertrags zur Folge haben muß.

Die zweite Voraussetzung trifft also nicht unter allen Umständen ein; eine Nothwendigkeit, dem Pächter einen durchschnittlichen Fruchtertrag des Bodens zu garantiren, ist nicht in allen Fällen anzuerkennen.

Ehe wir weitere Schlußfolgerungen ziehen, fassen wir noch den dritten Punkt ins Auge: *kann der durchschnittliche Fruchtertrag durch unberechenbare Unglücksfälle vermindert werden, gegen welche sich der Pächter nicht zu schützen vermag?*

Als unberechenbare Unglücksfälle werden in der Regel angesehen: außergewöhnliche Dürre, Frost, Hagelschlag, Mäusefraß, Insectenschaden, Pflanzenkrankheiten, Viehsterben, Brand, Ueberschwemmung, Kriegsschaden.

Von diesen Unglücksfällen sind es drei, welche sich ihrem Character nach wesentlich von den übrigen unterscheiden: *Brand, außergewöhnliche Ueberschwemmungen*[1] und *Krieg*; sie beeinträchtigen nämlich nicht, wie die übrigen, die Gewächse in ihrem Wachsthum oder ihrer Ausbildung, sie *schmälern* nicht den Fruchtertrag, sondern vernichten den vorhandenen oder zu erwartenden Ertrag zum Theil oder vollständig, und können zudem die Gebäude unbrauchbar, den Boden selbst ertragsunfähig machen oder die verpachtete Nutzung eine Zeit lang verhindern; sie können deshalb nicht zu denjenigen Unglücksfällen gerechnet werden, mit denen der Verpächter sich *indirect* lediglich durch einen Nachlaß am Pachtzinse abfinden kann; sondern sie treffen den Verpächter *direct* mit, und haben für beide Theile so erhebliche positive Leistungen im Gefolge, daß in Bezug auf diese Unglücksfälle im Pachtvertrage besondere Vereinbarungen erforderlich sind.

Von den übrigen Unglücksfällen sind diejenigen, welche als allgemeine Calamitäten auftreten — außergewöhnliche Witterungsverhältnisse — ebenfalls nicht als solche zu betrachten, für welche ein Nachlaß am Pachtzinse in Frage kommt, weil man annehmen muß, daß allgemeine Mißernten durch höhere Preise einigermaßen ausgeglichen werden.

Es bleiben also nur solche Unglücksfälle übrig, welche ein einzelnes Gut, oder einen einzelnen Landstrich treffen.

Man muß zugeben, daß bei der Schablonenwirthschaft der frühern Zeit dem Pächter kein Mittel zu Gebote stand, sich gegen derartige Unglücksfälle zu schützen, oder den Schaden wieder auszugleichen.

Wenn ein Hagelschlag einen Theil seiner Ernte vernichtet hatte, so konnte der Reinertrag dadurch so erheblich reducirt werden, daß die Ersparnisse der ganzen Pachtperiode verschlungen wurden; wenn der Klee durch Mäusefraß zerstört war, so mußte das Vieh hungern, oder ein Theil desselben zu Spottpreisen verkauft werden; wenn die Engerlinge die Früchte

---

1) Regelmäßige oder nach der Lage der Grundstücke öfter zu erwartende Ueberschwemmungen können selbstverständlich nicht zu den außergewöhnlichen Unglücksfällen gerechnet werden, weil bei der Normirung des Pachtzinses für Ländereien, welche der Ueberschwemmung ausgesetzt sind, diese Gefahr in Rechnung gezogen werden kann und muß.

erheblich beschädigten, wenn die Kartoffelkrankheit den Ertrag dieser wichtigen Frucht auf die Hälfte reducirte: der Landwirth mußte sich die Verluste gefallen lassen, er konnte nichts dagegen thun; wenn eine Seuche das Vieh dahinraffte, so war dies nicht ein einmaliger Verlust, sondern ein Unglücksfall, welcher indirect den Fruchtertrag des Bodens vermindern konnte; denn das Vieh diente zur Beschaffung von Dünger; die beschränkten Verkehrsverhältnisse gestatteten nicht, geeignetes Vieh sofort wieder zu acquiriren, die Düngerproduction wurde vermindert, an den Fruchterträgen der nächsten Jahre waren die Folgen einer schwächern Düngung zu spüren.

Wie anders heute in der Wirthschaft eines Landes, dessen Cultur auf hoher Stufe steht. Wenn heute das Feld verhagelt, so ist der Wirthschafter selbst Schuld an seinem Verluste, denn er hätte die Früchte versichern können. Wenn heute der Klee durch Mäusefraß zerstört wird, so ist damit in einer intelligenten Wirthschaft nicht nothwendig eine Verminderung des Ertrages aus der Viehhaltung verbunden; man kann Futtermittel zukaufen, und es kann vorkommen, daß sich sogar in Folge dieses Zukaufs der Ertrag aus der Viehhaltung höher berechnet, als im Jahre vorher, wo der Klee gerathen war;[1] wird der Klee zur rechten Zeit umgebrochen, so kann durch den Anbau eines andern passenden Gewächses der Verlust vielleicht vollständig ausgeglichen, jedenfalls erheblich verringert werden.

Mehr und mehr lernt der Landwirth die Mittel kennen, die thierischen Feinde der Culturpflanzen zu bekämpfen, zu vernichten; die Wissenschaft hat ihm Aufklärung verschafft über die Krankheiten der Gewächse, sie sucht und findet die Wege, ihnen zu begegnen.

Heute kann das Viehcapital gegen außergewöhnlichen Verlust durch Viehsterben versichert werden;[2] aber wenn dies auch nicht geschehen, so ist doch heute der Verlust durch eine Seuche weit weniger fühlbar, als früher; denn er ist nur ein augenblicklicher Capitalverlust, wie er in jedem andern Geschäfte auch vorkommt; während früher ein solcher Verlust geringere Bodenerträge nach sich zog, beschränkt er sich heute auf eine bestimmte berechenbare Summe; der fehlende Dünger kann durch Zukauf geeigneter Düngemittel ersetzt werden und wenn der Stall gereinigt ist, so kann nach einigen Wochen ein ebenso werthvoller Stamm Vieh herbeigeschafft sein, als vorher vorhanden war; uns ist ein Fall bekannt, wo ein Wirthschafter in Folge

---

1) In einer dem Verfasser bekannten Wirthschaft wurde beispielsweise bei Ochsenmast durch eine Fütterung, welche aus 21 *M.* Strohhecksel pr. 1000 *M.* l. G. und übrigens aus zugekauften Futtermitteln bestand, ein höherer Gewinn erzielt, als durch Verwendung von mehr selbst erzeugten Futtermitteln.

2) In welcher Weise es möglich ist, die Versicherung von Vieh zum Vortheil für die Versicherten auszuführen vgl.: Statuten des Central-Vieh-Versicherungsvereins zu Nordhausen.

eines solchen Verlustes sein System der Rindviehhaltung änderte, und dadurch die Erträge der Rindviehhaltung dauernd erhöhte.

So hat es der Landwirth heute also in der Hand, einer Reihe von unberechenbaren Unglücksfällen, welche er früher geduldig tragen mußte, vorzubeugen, die Folgen anderer mehr oder weniger abzuwenden. —

Wir kommen zum Schluß.

Wir haben zugegeben, daß der Reinertrag die Grundlage ist für die Ermittelung des Pachtzinses; wir haben aber erkennen müssen, daß der Reinertrag absolut abhängig ist vom Fruchtertrage des Bodens nur in dem Falle, wenn die Verhältnisse nicht gestatten, daß der Einfluß der Persönlichkeit des Landwirths auf den Reinertrag sich geltend macht; daß also nur in diesem Falle die Billigkeit eine Remission des Pachtzinses bei Unglücksfällen, welche den Fruchtertrag vermindern, fordert; wir haben endlich gesehen, daß der Landwirth gegen die Unglücksfälle, welche überhaupt in Betracht kommen, in Ländern mit hochentwickelter Cultur sich theils zu schützen, theils die Verluste, welche ihm durch dieselben entstehen, erheblich zu vermindern vermag.

Die Pachtremission ist also eine berechtigte Forderung des Pächters

1) in Ländern und Gegenden, deren Cultur noch zurück ist, deren Verkehrsverhältnisse unentwickelt sind;
2) in allen Fällen, wo der Pächter durch contractliche Cautelen verhindert wird, seine Persönlichkeit zur Geltung zu bringen, d. h. die Vortheile, welche ihm die heutige Culturentwickelung gewährt, nach seinem Willen auszunutzen.

Der letzte Punkt bedarf noch einer kurzen Erläuterung.

Wird z. B. der Pächter verhindert, an Stelle des durch Mäusefraß verloren gegangenen Klees eine Verkaufsfrucht zu bauen, so ist sein Verlust zum großen Theile eine Folge dieser Verhinderung; wird er gezwungen, ein bestimmtes Feldsystem einzuhalten, so ist er nicht im Stande, die Gunst der heutigen Verhältnisse auszunutzen; er muß Raps bauen — mag er auch noch so billig sein; er muß eine gewisse Menge Futter selbst erzeugen, wenn ihm auch das selbsterzeugte Futter theurer kommt, als die Futtermittel, welche er kaufen könnte; muß er sein Stroh unter jeder Bedingung in der Wirthschaft verbrauchen, so muß er es unter Umständen verfaulen lassen, während er einen erheblichen Gewinn aus dem Verkaufe — ohne allen Nachtheil für die Wirthschaft — ziehen könnte.

Contractliche Beschränkungen der freien Verfügung des Pächters haben zur Folge, daß er dadurch künstlich in eine Lage gebracht wird, ähnlich der, in welcher sich früher die Pächter in Folge der natürlichen Gebundenheit des Betriebes befanden; in eine Lage also, welche die Forderung einer

Pachtgeldremission bei unberechenbaren Unglücksfällen, welche den Fruchtertrag treffen, unbedingt rechtfertigt.

Wird aber der Wille des Pächters möglichst wenig beschränkt, so fordert die Billigkeit heute in den Ländern hochentwickelter Cultur einen Nachlaß am Pachtzinse nicht, weil — um die Gründe kurz zu wiederholen —

1) der Reinertrag einer modernen Wirthschaft nicht mehr allein abhängt vom Fruchtertrage des Bodens, also auch kein Grund vorhanden ist zu der Forderung, daß der Verpächter diesen Fruchtertrag garantiren müsse.
2) weil es dem Pächter möglich ist, durch intelligente Benutzung der Vortheile, welche ihm die heutige Culturentwickelung gewährt, erheblichen Verlusten vorzubeugen, eventuell sie auszugleichen.[1]

Den geltenden Rechtsvorschriften gegenüber ist im Pachtcontracte ausdrücklich zu bestimmen, daß der Pächter auf jeden Nachlaß am Pachtzinse verzichte.[2]

---

1) Zu einem ähnlichen Schlusse kommt auch Ubbelohde in seiner zweiten Abhandlung über die gemeinrechtliche Lehre von der Remission des Pachtzinses: Journal f. Landw. 1867 Seite 416; nur in einigen Punkten bin ich anderer Ansicht. — Um die Entstehung des Rechts auf Remission zu erklären, nimmt Ubbelohde an, daß die Pachtverträge, welche den classischen Juristen vorlagen (S. 438), den Pächter hinsichtlich der Bewirthschaftungsweise durchaus an den Willen des Verpächters gebunden haben; ich glaube dies nicht; in ältern deutschen Pachtverträgen war es ganz sicher nicht der Fall; wesentliche Beschränkungen in dieser Beziehung kommen erst in neuern und neuesten Contracten vor; der Pächter war früher an den Willen des Verpächters contractlich weniger gebunden, als heute, aber er war gebunden durch die natürlichen äußern Verhältnisse, welche jede freie Bewegung hinderten; als natürliche Folge dieser natürlichen Gebundenheit entstand das Recht auf Remission; und noch heute muß die Remission des Pachtpreises als berechtigte Forderung des Pächters überall da anerkannt werden, wo die Culturentwickelung noch zurück ist, auch dann, wenn contractlich der Pächter ganz freie Hand hat; denn er kann seine Freiheit in diesem Falle nicht benutzen, um die Abhängigkeit des Reinertrags vom Fruchtertrage des Bodens zu vermindern.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 9.

II. Die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten während der Pachtdauer.

In Rücksicht auf den Inhalt bestehender Pachtverträge bedarf es — leider — der Rechtfertigung, wenn wir als Inhalt des zweiten Theiles des Pachtcontracts die Feststellung der gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten bezeichnen; wir hätten sagen müssen: Feststellung der Rechte des Verpächters und der Pflichten des Pächters; denn ein Recht mit Ausnahme des Rechts der „gemeingewöhnlichen Benutzung" der Pachtstücke, wird dem Pächter überhaupt in der Regel nicht eingeräumt; und das Recht der Benutzung wird größtentheis in einer Weise beschränkt, daß die Situation des Pächters — um das früher gebrauchte Gleichniß zu wiederholen — der Lage des Pferdes gleicht, das, fest an die Stange eines Göpels gespannt, genöthigt ist, dauernd in demselben Kreise herumzugehen.

Die Rechtlosigkeit des Pächters geht unter Umständen so weit, daß beispielsweise die Schlußbestimmung eines vorliegenden Privat-Contractes wörtlich lautet: „Insofern über die Fassung irgend einer Bedingung Streit „entstehen sollte, so wird in Zweifel der Sinn stets zu Gunsten des Ver„pächters interpretirt werden." —

Nur in einem Contracte haben wir eine Bestimmung mit der Ueberschrift: „Rechte des Pächters im Allgemeinen" gefunden;[1] wir können uns nicht versagen, diese Bestimmung wörtlich hierherzusetzen, um zu zeigen, was hier unter „Recht" verstanden wird; der Paragraph lautet: „der Pächter hat nur ein Recht auf landwirthschaftliche Benutzung derjenigen Bestandtheile des ihm verpachteten Guts, welche ausdrücklich als Gegenstand der Verpachtung bezeichnet werden, und darf sich demnach andere und namentlich solche Nutzungen, mit welchen eine Verminderung der Substanz verbunden ist nur dann und nur so weit aneignen, als ihm dies ausdrücklich nachgelassen ist."

Wäre es nicht richtiger gewesen, wenn die Ueberschrift dieses Paragraphen gelautet hätte: „Pflichten des Pächters im Allgemeinen?"

---

1) Gotha § 11

Wir meinen also, auch der Pächter hat Rechte, und wir werden sie demnächst einzeln kennen lernen; sie entspringen aus dem natürlichen Grundsatze, daß er die Befugniß haben muß, die ihm zur Nutzung überlassenen Bestandtheile des Gutes so zu benutzen, daß ihm, ohne daß für den Verpächter ein Nachtheil entsteht, der größte Vortheil daraus erwächst. Beschränkungen des Nutzungsrechtes können also nicht bezwecken, dem Verpächter Vortheile zu gewähren, sondern sie sind nur so weit berechtigt, als sie nothwendig sind, um den Verpächter vor Nachtheilen zu bewahren. Die Redensart, welche in allen Contracten vorkommt, daß es sich der Pächter angelegen sein lassen soll, das Gut dauernd zu verbessern, ist eben eine Redensart, ohne alle practische Bedeutung; der Pächter kann nicht verpflichtet sein, das Gut zu verbessern, wenn er dabei nicht selbst einen Vortheil hat, der eine Verbesserung für ihn wünschenswerth macht. Thaer sagt in dieser Beziehung: „es ist von „einem Pächter nicht zu erwarten, daß er einer selbst großen Verbesserung „des Guts nur einen kleinen Theil seines Profits aufopfere.“ [1]

Es läßt sich nicht verkennen, daß es außerordentlich schwierig ist, die Rechte und Pflichten der Contrahenten contractlich so festzustellen, daß für den Pächter aus der Nutzung des Gutes der höchste Vortheil, und für den Verpächter daraus kein Nachtheil erwächst; „wenn „auch ein Collegium der geschicktesten Rechtsgelehrten und der besten Oeco„nomen im Lande zusammenträte, und sich vier Wochen mit einem einzelnen „Pachtcontracte beschäftigte, so würde es dennoch keinen zu Stande bringen, „der das Gut gegen Deteriorationen bei einem pfiffigen Pächter schützte, ohne „durchaus für einen rechtlichen Pächter verwerflich zu sein.“ [2] —

Indeß, seit der Zeit, wo Thaer diese Worte schrieb, haben sich die socialen und mercantilen Verhältnisse und die landwirthschaftlichen Betriebsziele so wesentlich geändert, daß man es heute nicht mehr für unmöglich halten darf, dem Ziele ziemlich nahe zu kommen.

Freilich auf einem anderen Wege, als der ist, welchen die meisten Verpächter eingeschlagen haben; nämlich nicht durch eine unendliche Vermehrung und Verschärfung der das Nutzungsrecht des Pächters beschränkenden Bestimmungen,[3] sondern durch eine erhebliche Verminderung derselben; nicht dadurch, daß man Schlingen erfindet, welche man dem Pächter um den Hals legt, um sie jeden Augenblick zuziehen zu können, sondern dadurch daß man ihm möglichst freie Bewegung gewährt; nicht dadurch, daß man mit Hülfe „pfiffiger“ Advocaten dem Rechte und der

1) Thaer, rat. Landwirthschaft, fünfte Aufl. Th. I. S. 84.
2) Thaer, rat. Landw. S. 84 § 121.
3) Mustercontracte in dieser Beziehung: s. Stolberg, Weimar, Gotha.

Billigkeit eine Nase dreht, sondern dadurch, daß man mit Hülfe sachverständiger Landwirthe den Pachtcontract von wirthschaftlichen Standpunkt aus auf der Basis der Billigkeit redigirt. Wir würden Wiederholungen nicht vermeiden können, wenn wir diese Ansicht an dieser Stelle rechtfertigen wollten; wir werden Gelegenheit haben, dieselbe im weiteren Verlaufe unserer Untersuchung bei Besprechung der einzelnen Bestimmungen des Contracts an geeigneter Stelle zu begründen.

Die Reihenfolge der einzelnen Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der Contrahenten muß genau dieselbe sein, welche in den ersten Paragraphen des Vertrages bei der Aufzählung der einzelnen Bestandtheile des Gutes gewählt ist; die Festsetzung der Rechte und Pflichten, welche sich nicht auf Bestandtheile des Gutes beziehen, bildet den Schluß dieses zweiten Theils.

A. Verpachtete Gutsbestandtheile.

Im Allgemeinen hat der Pächter in Bezug auf die gepachteten Gutsbestandtheile gesetzlich die Pflicht, dieselben nur zu denjenigen Zwecken zu benutzen, zu welchen sie ihrer Bestimmung nach dienen sollen; sie gegen Beschädigungen der Substanz zu bewahren, die Berechtigungen unverkürzt zu erhalten, und jeden Schaden zu ersetzen, der durch Mißbrauch dem Verpächter entsteht.[1]

Diese allgemeine selbstverständliche Verpflichtung findet sich mehr oder weniger ausführlich auch in den meisten Pachtverträgen;[2] außerdem wird aber auch fast regelmäßig dem Pächter noch die Verpflichtung auferlegt, das Gut in jeder Weise zu verbessern, — mit dem in dieser Verbindung komisch klingenden Nachsatz: ohne auf irgendwelche Vergütung von Meliorationen, insofern eine solche nicht ausdrücklich zugesichert, Anspruch machen zu können.[3]

Wenn im Pachtvertrage die Pflichten des Pächters in Bezug auf jeden einzelnen Gutsbestandtheil festgesetzt werden, so sind diese allgemeinen Bestimmungen nicht nothwendig; um indeß Wiederholungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, die allgemeine Verpflichtung des Pächters in Bezug auf

---

1) Die Beweisstellen aus dem röm. Recht siehe: v. Hohnstedt, Verpachtung Seite 53. preuß. Landr. Tit. XXI. §§ 270, 271, 277, 278, 279, 433—435. Code Nap. Art. 1728.

2) Braunschweig § 2; Coburg § 3; Gotha § 11; Hannover § 16; Lauenburg § 11; Lippe-Detmold § 11; Nassau § 7; Oesterreich § 6; Preußen §8; Stralsund §9; Weimar § 7.

3) Anhalt § 7, 2; Lippe-Detmold § 11; Stralsund § 9; im Vertrage aus Rudolstadt § 12 wird dem Pächter die Zusicherung gemacht, daß er „dagegen den Nutzen der auf seine Kosten und durch seinen Fleiß verbesserten Felder ohne Erhöhung des Pachtgeldes während der Pachtzeit genießen solle!

alle gepachteten Gutsbestandtheile kurz gefaßt in den Pachtcontract aufzunehmen.[1]

Die Bestimmung über die Verbesserung jedoch ist entweder überflüssig, wenn sie nur auf Verbesserungen bezogen wird, die dem Pächter Vortheil bringen, denn diese wird er von selbst vornehmen oder beantragen; oder sie ist unbillig, wenn der Pächter durch dieselbe veranlaßt werden soll, das Gut auf seine Kosten zu melioriren, auch wenn er keinen Gewinn davon hat.[2]

1. Gebäude.

Es sind Bestimmungen zu treffen über deren Benutzung und Erhaltung, über Neubauten, Umbauten und Veränderungen der vorhandenen Gebäude.

Die Benutzung richtet sich nach der allgemeinen Bestimmung, daß der Pächter die Pachtgegenstände nur zu solchen Zwecken gebrauchen darf, zu welchen sie ihrer Bestimmung nach dienen sollen.

Ueber die Frage, wie die Kosten für die Instanderhaltung der Gebäude aufzubringen sind, weichen die bestehenden Rechtsvorschriften und contractlichen Bestimmungen erheblich von einander ab.

Die Pflicht der Erhaltung liegt, so weit die Beschädigungen ohne Schuld des Pächters entstanden sind, selbstverständlich dem Verpächter ob.

Dieser Pflicht kann sich der Verpächter auch dadurch nicht entziehen, daß er den Pächter zur Bestreitung der Reparaturkosten verpflichtet; denn um den Betrag dieser Kosten muß sich das Pachtgeld vermindern. Es ist also nur der Modus der Aufbringung, welcher in Frage kommen kann.

Das gemeine Recht hat über diesen Modus keine besonderen Vorschriften.[3]

Nach preußischem Landrecht ist der Pächter verpflichtet, die Wirthschaftsgebäude in Dach und Fach zu erhalten; andere Reparaturen, die ohne sein Verschulden entstehen, muß er in sofern tragen, als sie „bloß mit den „Materialien des Gutes und durch die Arbeit des Gesindes und der Dienst-

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 10.

2) In zwei vorliegenden Verträgen behält sich der Verpächter das Recht vor, Verbesserungen bei Wiesen selbst ausführen zu lassen, wenn der Pächter seinen Obliegenheiten in dieser Beziehung nicht nachkommt, und verpflichtet den Pächter, ihm entweder die Kosten bis zu einer gewissen Höhe zu erstatten (Rudolstadt § 15), oder das verwendete Capital zu verzinsen und zu amortisiren (Stolberg § 12, 6%); der Pächter kann also gezwungen werden, jede Wiesenmelioration, welche dem Verpächter als solche erscheint, zu gestatten und zu deren Kosten beizutragen. Aehnlich: Stralsund § 13 in Betreff der Miststätten.

3) S. Buddeus, die Zeitpacht S. 86.

„leute bestritten werden können;" Reparaturen und Baue, die nicht mit dem Gesinde und den Dienstboten allein zu bestreiten sind oder wozu Materialien, welche das Gut nicht erzeugt, angeschafft werden müssen, ist der Verpächter zu besorgen verpflichtet.[1]

Der Code Napoléon stellt nur den allgemeinen Grundsatz auf, daß der Pächter für jeden Schaden (dégradation) nnd alle Verluste (pertes) aufkommen muß, die sich während der Benutzung ereignen, wenn er nicht nachweisen kann, daß sie ohne sein Verschulden eingetreten sind; mit Ausnahme dieses Falles muß der Verpächter alle Reparaturen, welche nöthig sind, auf seine Kosten ausführen lassen.[2]

In den bestehenden Pachtverträgen kommen folgende Verschiedenheiten vor:

1) Der Pächter hat die Gebäude auf seine Kosten in Stand zu erhalten, ausgenommen bei Beschädigungen durch Feuer, welches ohne seine Schuld entstanden ist, durch Wasserfluthen und durch Sturm.[3]
2) Der Pächter hat sämmtliche erforderliche Fuhren zu leisten, so weit solche ohne Nachtheil für die Wirthschaft geschehen können; der Verpächter trägt alle baaren Auslagen.[4]
3) Der Pächter hat die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten und die Hälfte des baaren Aufwandes für Reparaturen zu bezahlen, ausgenommen bei Reparaturen in Folge außergewöhnlicher Unglücksfälle.[5]
4) Der Pächter hat gewisse bestimmt bezeichnete Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern, und alle Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten.[6]
5) Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern, die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten, und außerdem zu den Kosten der Reparaturen, welche der Verpächter zu tragen hat, einen Theil beizutragen.[7]

---

1) Tit. XXI. §§ 440, 443, 444.

2) Code Nap. Art. 1732. 1721.

3) Anhalt § 10; Lauenburg § 21; Lippe-Detmold § 14, 15; Nassau § 14; Oesterreich § 7; Oldenburg § 41; Preußen § 12; Stralsund § 13, 14. (Aufzählung der zu unterhaltenden Gegenstände.)

4) Braunschweig § 6 No. 7, § 12; nur Ofensetzer „und Weißbinderarbeit, Reinigen der Schornsteine, Reparatur der Dreschtennen und Fensterscheiben trägt der Pächter.

5) Gotha § 20.

6) Hessen-Darmstadt § 8; Holstein § 13; Rudolstadt § 11; Weimar § 25 u. f. f. Churhessen (Archiv der polit. Oeconomie von Rau und Hanssen Bd. 9. 1851. S. 38). Würtemberg (Hoffmann, die Domanialverwaltung des Würtemberg. Staats 1842. S. 40.)

7) Coburg § 19; ein Drittel; Mecklenburg § 20, 21; der Beitrag des Pächters besteht in der Verzinsung der vom Verpächter zu übernehmenden Baukosten.

6) Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern, die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten, und jede kleinere Reparatur zu bestreiten.[1]

7) Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten, jedoch nur bis zu einer bestimmten Maximalsumme; außerdem die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten und jede kleinere Reparatur bis zu einer bestimmten Summe zu bestreiten.[2]

Bei landwirthschaftlichen Schriftstellern finden sich noch einige andere Vorschläge für die Vertheilung der Baulast; z. B. der, daß der Pächter bei allen Reparaturen die baaren Auslagen zu tragen hat, während der Verpächter das Material liefern soll;[3] ferner: der Pächter hat jährlich eine bestimmte Summe für kleine Reparaturen zu verwenden, und für größere Reparaturen die Fuhren unentgeltlich zu leisten.[4]

Die Thatsache, daß fast jeder Contract andere Bestimmungen über die Tragung der Unterhaltungskosten enthält, zeigt schon, daß es mit großen Schwierigkeiten verknüpft ist, in dieser Beziehung beiden Theilen gerecht zu werden.

Der Verpächter will die Gebäude gut unterhalten haben, damit sie lange dauern; dem Pächter ist die Unterhaltung, wenn er sie bestreiten muß, genügend, wenn die Gebäude nur den Dienst für seine Pachtzeit thun.[5]

Sollen die Bestimmungen über die Unterhaltung beiden Theilen gerecht werden, das heißt: den Forderungen der Billigkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, so müßte durch dieselben erreicht werden:

1) daß der **Verpächter** mit Sicherheit auf gute Erhaltung der Gebäude rechnen kann, ohne zu dauernder Controle genöthigt zu sein, und ohne daß seinerseits für diesen Zweck eine größere Ausgabe erforderlich ist, als ihm entstehen würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete;
2) daß der **Pächter** mit Sicherheit die Größe der übernommenen Last schätzen kann, und vor ungerechtfertigten Eingriffen des Verpächters geschützt ist.
3) Daß Differenzen zwischen den Contrahenten nicht entstehen können.

---

1) Baden § 4; Stolberg § 7 bis 15 ℛ. für die einzelne Reparatur.

2) Hannover § 13; Maximalsumme beispielsweise 300 ℛ.; für die kleinern Reparaturen bis 5 ℛ.

3) Göriz, Betriebslehre, Th. III. S. 173.

4) Walz, Betriebslehre S. 166. Pabst, Lehrbuch d. Landw. 6. Aufl. II. S. 385.

5) Walz, Betriebslehre, S. 152.

Prüfen wir von diesen Gesichtspunkten aus die verschiedenen Bestimmungen.

Der allgemeine Grundsatz des römischen Rechts und des Code Nap., nach welchem der Verpächter alle Zufallsverluste tragen muß, der Pächter aber alle Verluste, welche durch seine Schuld entstehen, ist offenbar sehr wenig geeignet, in Anwendung gebracht zu werden, weil die Schuld des Pächters unter Umständen so schwer zu constatiren ist, daß Differenzen ganz unvermeidlich sein würden.

Noch viel weniger anwendbar sind die alterthümlichen Bestimmungen des preußischen Landrechts; der Ausdruck „die Gebäude hat der Pächter in „Dach und Fach" zu erhalten" ist unklar; die Bestimmung, daß er die Reparaturen tragen soll, „so weit sie bloß mit den Materialien des Gutes durch Gesinde und Dienstleute zu bestreiten sind," konnte bei den frühern Zwangs-Dienstverhältnissen den Schein von Zweckmäßigkeit für sich haben; heute aber, wo der Pächter jede Arbeit bezahlen muß, fällt der Grund, welcher diese Bestimmung offenbar veranlaßt hat: daß nämlich der Pächter keine baare Ausgabe durch Reparaturen haben soll — hinweg.

In keinem einzigen neuern Pachtcontracte werden die Vorschriften des Gesetzes berücksichtigt; auch ältere Pachtcontracte enthalten schon abweichende Bestimmungen, z. B. die: daß der Pächter alle kleinen Reparaturen, der Verpächter die größern Reparaturen zu bestreiten hat; eine Bestimmung, welche sich heute nur noch selten findet, weil es auf der Hand liegt, daß sie dem Verpächter für die gute Erhaltung der Gebäude keine Garantie gewährt, sondern das Gegentheil bewirkt; denn der Pächter hat kein Interesse daran, kleine Schäden zu repariren, sondern einen Vortheil, wenn er sie groß werden läßt.

Von den neuern Bestimmungen ist die einfachste die in den „allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preußischen Domänen."

Der Pächter bezahlt alle gewöhnlichen Reparaturen ohne Ausnahme.

Es frägt sich: entspricht diese Bestimmung der Forderung der Billigkeit und der Zweckmäßigkeit?

Man kann nicht sagen, daß sie principiell gegen die Billigkeit verstößt; denn der Pächter hat es in der Hand, sein Pachtgebot nach dieser Bestimmung einzurichten, weil er im Stande ist, nach dem Zustande der Gebäude sich die Höhe der durchschnittlich jährlich erforderlichen Unterhaltungssumme annähernd richtig im voraus zu berechnen.

Soll diese Berechnung jedoch einigermaßen zutreffen, so setzt sie voraus, daß der Pächter nicht verpflichtet ist, die Gebäude zu verbessern, sondern nur, sie in dem Zustande zu erhalten, in welchem sie ihm übergeben sind.[1] Nun bestimmt aber der preußische Contract: der Pächter

1) Oesterreich § 7.

hat die Gebäude auf eigene Kosten in guten Stand zu setzen, in solchem zu unterhalten und zurückzugewähren, auch wo nöthig neu herzustellen; und „darüber was, wie und wann bei Schäden reparirt, neugebaut oder hergestellt werden soll, unbedingt die Anweisungen des Verpächters zu befolgen." [1]

Diese Bedingungen schneiden dem Pächter jede Möglichkeit ab, sich die durchschnittlich jährlich erforderliche Unterhaltungssumme auch nur annähernd richtig zu berechnen; denn er hat keine Anhaltspunkte für diese Berechnung; die Höhe der Summe, welche der Pächter zu verwenden hat, ist allein abhängig von dem Belieben des Verpächters, d. h. von der Ansicht des controlirenden Bautechnikers. Man wird wohl nicht behaupten wollen, daß die Ansichten eines auch noch so tüchtigen Bautechnikers unfehlbar seien; vielmehr ist es eine allbekannte Erfahrnng, daß über die Frage, ob irgend ein Gebäudetheil neu hergestellt werden muß, oder reparirt werden kann, und wie die Reparatur am besten auszuführen ist, nicht zwei Techniker ein und derselben Meinung sind.

Kann man es unter solchen Umständen billig finden, den Verpächter zum unbeschränkten Herrn über die Casse des Pächters zu machen? — Sicherlich nicht! Man muß vielmehr geradezu das Gegentheil behaupten: die preußischen Baubedingungen sind unbillig, nicht deshalb, weil sie dem Pächter allein die Last der Unterhaltung aufbürden, sondern deshalb, weil sie es dem Pächter unmöglich machen, die Größe dieser Last zu schätzen, indem sie die Höhe der Summe, welche der Pächter verausgaben soll, lediglich abhängig machen von dem Ermessen des Verpächters, ohne den Pächter gegen unangemessene Forderungen irgend wie sicher zu stellen.

Man hört wohl die Meinung aussprechen: „die preußischen Baubedingungen verlieren in der Praxis ihre Schärfe;" man meint, sie würden durchaus nicht in unbilliger Weise gehandhabt, weil der Verpächter eine Behörde sei. Allein — niemand wird läugnen, daß sie scharf gehandhabt werden können; daß auch eine Behörde unangemessene Forderungen stellen kann, niemand wird läugnen, daß der Pächter in der That vollkommen wehrlos der Behörde gegenüber steht, daß endlich diese Bedingungen benutzt werden können, um nach jeder Richtung hin einen sehr energischen Druck auf den Pächter auszuüben, ohne daß dieser Druck ungerechtfertigt erscheint.

Nur in dem Falle würde ein solcher Druck nicht auf den Pächter ausgeübt werden können, wenn die preußischen Bedingungen zur Folge hätten, daß sich die Gebäude auf sämmtlichen preußischen Domänen, in ganz

1) Preußen § 12 B. u. § 13 (ebenso Anhalt § 10).

untadelhaftem Zustande befänden. Daß dies nicht der Fall ist, davon kann man sich leicht überzeugen, wenn man eine Vergleichung anstellt zwischen den Gebäuden preußischer Domänen und z. B. denen im Herzogthume Braunschweig, oder im früheren Königreiche Hannover; das geübte Auge erkennt sofort dort ein weit getriebenes Sparsystem, hier eine sehr pflegliche — vielleicht eine übertrieben pflegliche — Behandlung.

Diese Thatsache bestätigt zwar die Meinung, daß der Pächter eine strenge Handhabung der Baubedingungen durchschnittlich nicht zu gewärtigen hat; sie entkräftet aber den Einwand, daß ein unbilliges Verfahren nicht vorkommen, daß ein Druck auf den Pächter nicht geübt werden könnte.

Aber diese Thatsache zeigt noch mehr; sie zeigt nämlich, daß die preußischen Baubedingungen nicht nur unbillig, sondern auch unzweckmäßig sind; denn zweckmäßig würden sie nur dann sein, wenn sie zur Folge hätten, daß die Gebäude dauernd in bestem Zustande erhalten würden.

Dies aber wird durchaus nicht erreicht; es liegt auch auf der Hand, daß es nicht erreicht werden kann; denn der Pächter hat das größte Interesse, an der Unterhaltungssumme so viel zu sparen, wie nur irgend möglich; ist die Controle nicht scharf und unparteiisch, so erreicht er dies sehr leicht; ist sie dies aber, so wird der Pächter nur um so erfinderischer in seinem Bestreben, Schäden zu verdecken; und in welchem Grade dies möglich ist, weiß jeder, der die Sache kennt.

Wir meinen, es ist keinem Zweifel unterworfen, daß unser Urtheil über die preußischen Baubedingungen gerechtfertigt ist: sie sind unbillig für den Pächter, und unvortheilhaft für den Verpächter, — denn: der Verpächter kann trotz dauernder Controle nicht auf gute Erhaltung der Gebäude rechnen, der Pächter kann die Größe der übernommenen Verpflichtung nicht schätzen, und ist vor ungerechtfertigten Eingriffen des Verpächters nicht geschützt.

Den Bestimmungen des allgemeinen preußischen Contracts vollkommen ähnlich lauten die Bestimmungen in Anhalt, Lippe-Detmold und für den Regierungsbezirk Stralsund;[1] dagegen unterscheiden sich die des lauenburger, oldenburger, nassauer und des oesterreichischen Contracts von den Bestimmungen in Preußen wesentlich dadurch, daß dem Pächter nicht die Erneuerung, sondern nur die Erhaltung im übergebenen Zustande zur Pflicht gemacht wird.

---

1) Stralsund § 13: besonders weitläufig und speciell; es wird z. B. vorgeschrieben, daß das Holzwerk der Gebäude mit einer Mischung von Leinöl, Vitriol und rother Erde alle 4 Jahre angestrichen werden soll.

Es ist früher schon hervorgehoben, daß diese Bestimmung den Character der Unbilligkeit nicht an sich trägt, um so weniger, wenn, wie der oesterreichische Contract ausdrücklich bestimmt, „dem Pächter die durch den ordentlichen Gebrauch entstandene natürliche Abnutzung nicht zur Last gelegt werden soll.“ [1]

Aber wenn diese Bestimmung auch vom Standpunkte der Gerechtigkeit völlig gebilligt werden kann, zweckmäßig kann man sie dennoch nicht nennen, denn der Uebelstand, daß der Pächter das Bestreben hat, gegen das Interesse des Verpächters möglichst zu sparen, bleibt bestehen; der Verpächter kann also auf gute Erhaltung der Gebäude ohne scharfe Controle nicht rechnen, und endlich sind Differenzen unvermeidlich, weil die Anwendbarkeit dieser Bestimmung an eine nicht erfüllbare Voraussetzung geknüpft ist; an die Voraussetzung nämlich, daß der Zustand der Gebäude am Anfang und Ende der Pachtzeit zur Vergleichung festgestellt werden kann.

Diese Voraussetzung ist aber nicht erfüllbar; mag auch ein außerordentlicher Scharfsinn auf die Beschreibung der Gebäude verwandt werden, niemals kann der Zustand derselben bis ins Einzelne hinein so genau festgestellt werden, daß man am Ende der Pachtzeit mit voller Sicherheit constatiren kann, ob der frühere Zustand erhalten ist oder nicht; jede Uebergabe liefert die Belege für diese Behauptung; die Gebäudeüberlieferung veranlaßt in der Regel die erheblichsten Differenzen. —

Dem preußischen Verfahren entgegengesetzt ist das in Braunschweig übliche Verfahren.

Der Pächter leistet nur die Fuhr ', alle baaren Auslagen trägt der Verpächter.

Der Zustand der Gebäude auf den braunschweiger Domänen beweist, daß diese Bestimmung vortreffliche Resultate hat; denn man kann jenen Zustand durchschnittlich geradezu musterhaft nennen.

Daß der Pächter die Fuhren zu leisten hat, so weit dies ohne Nachtheil für die Wirthschaft geschehen kann, ist deshalb völlig gerechtfertigt, weil die Herbeischaffung des Materials dem Verpächter weit höher zu stehen kommen würde, als dem Pächter.

Für den Pächter ist daher diese Bestimmung — in der Voraussetzung, daß der Verpächter geneigt ist, seine Gebäude dauernd in gutem Stande zu erhalten — vortheilhaft; für den Verpächter dagegen hat sie den Nachtheil, daß der Pächter durchaus kein Interesse daran hat, daß die Gebäude nicht nur gut, sondern auch mit möglichst wenig Kosten erhalten werden.

---

1) Oesterreich § 7.

Man wird deshalb sicher annehmen können, daß die Gebäudeerhaltung dem Verpächter mehr kostet, als sie ihm kosten würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete. Daß diese Erfahrung in der That gemacht sein wird, zeigt die Bestimmung des gothaer Contracts, welche sich von der im braunschweiger Vertrage im Wesentlichen nur dadurch unterscheidet, daß der Pächter auch die baaren Auslagen zur Hälfte mit tragen muß; man hat dadurch offenbar den Pächter mit interessiren wollen.

Es wird dies unzweifelhaft auch erreicht; aber das Streben des Pächters wird nun ins Gegentheil umschlagen; wenn er in Braunschweig bestrebt ist, die Reparaturen möglichst solide und gut, ohne Rücksicht auf die Kosten, ausführen zu lassen, so wird er in Gotha bemüht sein, möglichst viel zu sparen, auf Kosten der Solidität und Haltbarkeit.[1] —

Eine Reihe anderer Contracte haben das Ziel, einen beide Theile befriedigenden Modus für die Aufbringung der Reparaturkosten zu finden, auf einem anderen Wege zu erreichen versucht; sie bestimmen, daß der Pächter gewisse Theile der Gebäude ganz aus eigenen Mitteln zu erhalten und zu erneuern hat; zu den übrigen Kosten trägt er entweder gar nicht bei (Weimar), oder einen Theil (Coburg $^1/_3$; Mecklenburg: Verzinsung der vom Verpächter aufgewandten Summen), oder er hat auch von den übrigen Reparaturen alle kleineren bis zu einer bestimmten Summe für jede einzelne Reparatur zu bestreiten (Stolberg bis 15 Thlr.; Hannover bis 5 Thlr.).

Ein äußerlicher Mangel dieses Modus ist zunächst der, daß er außerordentlich complicirt ist; in einigen Contracten findet sich die Instruction für die Gebäudeunterhaltung deshalb in einer besonderen Anlage (Weimar, Mecklenburg, Hannover); in Mecklenburg besteht dies Verzeichniß aus 27 Positionen, und die meisten Positionen schließen mit einem u. s. w.;[2] in Hannover enthält die Vorschrift wegen Unterhaltung der Gebäude und Bauwerke 13 Paragraphen, und es werden etwa 200 einzelne Gegenstände aufgezählt, welche der Pächter zu unterhalten hat;[3] in einem vorliegenden Privatpachtcontract handelt ein ganzer Paragraph nur „von den Fensterscheiben". Am einfachsten sind die Bestimmungen des Contracts aus Holstein, in welchem nicht die Gegenstände aufgezählt werden, welche der Pächter zu unterhalten hat, sondern die, welche der Verpächter zu unterhalten hat; alle nicht genannten fallen also dem Pächter zur Last.[4]

---

1) Die Nebenbestimmung im Gothaer Vertrage (§ 21), daß der Pächter alle Schäden an den Gebäuden ganz zu ersetzen hat, welche durch seine oder seiner Leute Schuld angerichtet werden, ist, wenn auch vom juristischen Standpunkt ganz selbstverständlich, doch practisch nicht durchführbar; jede zerbrochene Fensterscheibe würde Anlaß zu Differenzen geben.

2) Mecklenburg, Anlage E. Bd. II dieser Schr. S. 170.

3) Hannover, Anlage Bd. II dieser Schr. S. 128.

4) Holstein § 13 u. f. f.

Abgesehen von ihrer Weitläufigkeit ist dieser Methode aber der schwerere Vorwurf zu machen, daß sie der Billigkeit nicht entspricht; es ist nämlich dem Pächter vollständig unmöglich gemacht, sich die Höhe der Summe, welche er durchschnittlich jährlich zu verwenden haben wird, auch nur annähernd im voraus zu berechnen.

Man kann recht wohl nach dem Zustande der Gebäude die durchschnittlich jährlich nöthigen Gesammtunterhaltungskosten annähernd schätzen; das bunte Durcheinander der verschiedenartigsten Gegenstände bietet aber für eine solche Berechnung absolut keine Basis.

Kommt nun dazu, daß der Pächter die fraglichen Gegenstände nicht nur zu erhalten, sondern auch zu erneuern hat, wenn der Verpächter dies für nöthig hält, so wird dadurch der Pächter abhängig von den Ansichten des Verpächters; die Bestimmung der Erneuerung ist die Zange, welche der Verpächter in der Hand hat, um bei der Abgabe des Gutes dem Pächter die ihm wünschenswerthen Zugeständnisse abzuzwingen. Ist der Verpächter eine Behörde, so darf man freilich annehmen, daß diese Zange nicht gebraucht wird; indeß — sie kann gebraucht werden; in der Hand eines Privatmannes aber ist dieses Zwangsmittel für den Pächter äußerst gefährlich.

Es kann vorkommen, daß der Verpächter bei der Rückgabe das Umdecken eines ganzen Daches verlangt, oder die Erneuerung einer Treppe, von Fenstern, von Thüren für nöthig hält, ohne daß ein stichhaltiger Grund für seine Forderung vorhanden ist; er fordert eben; der abgehende Pächter könnte es zwar auf einen Proceß ankommen lassen — aber der Verpächter weiß recht gut, daß er bei einem Rechtsstreite nach dem Wortlaute des Contracts im Vortheil ist, daß der Pächter sicherlich alles aufbieten wird, um sich mit ihm zu einigen; die Einigung kommt denn auch in der Regel zu Stande, — aber natürlich auf Kosten des Pächters.

Man wird zugestehen müssen, daß eine contractliche Bestimmung, welche ein solches Verfahren ermöglicht, unbillig ist; die Unbilligkeit tritt um so schärfer hervor, je größer die Anzahl derjenigen Gegenstände ist, welche der Pächter erhalten und erneuern muß, und sie erreicht ihren Gipfel dann, wenn der Pächter auch bei denjenigen Gebäudetheilen, deren Unterhaltung der Verpächter übernommen hat, alle kleinen Reparaturen bis zu einer bestimmten größern Summe, etwa bis 20 Thlr., tragen muß; wenn z. B. der Pächter die kleinen Reparaturen am Holzwerke der Gebäude bis zum Betrage von 20 Thlr. trägt, so ist nichts im Wege, einen Theil der Gebäude im Laufe der Pachtzeit auf Kosten des Pächters allmälig neu unterschwellen zu lassen; denn der Pächter trägt die kleineren Reparaturen nicht bis zum Betrage von jährlich 20 Thlr., sondern er trägt jede Reparatur, welche weniger kostet als 20 Thlr.; wenn also gleichzeitig am Giebel des Schafstal-

les und an der Fronte des Pferdestalles ein neuer Schwellen gelegt wird, so sind dies zwei verschiedene Reparaturen, und wenn jede unter 20 Thlr. kostet, so bezahlt sie der Pächter beide.

Die Unbilligkeit dieser Baubedingungen macht sie verwerflich für den Pächter; sie haben aber auch nicht einmal das für sich, daß sie zweckmäßig sind im Interesse des Verpächters. Bei denjenigen Reparaturen, welche der Pächter allein auf seine Kosten auszuführen hat, wird er sparen, was irgend möglich; hat er zu den Kosten derjenigen Reparaturen, welche dem Verpächter obliegen, nichts beizutragen, so wird er bei diesen das Gegentheil thun; hat er aber einen Theil auch dieser Kosten zu bestreiten oder sie zu verzinsen, so wird er auch hier zu sparen suchen; ist er endlich verpflichtet, jede kleine Reparatur bis zu einer gewissen Summe auf seine Kosten zu besorgen, so wird er alles daran setzen, zu erreichen, daß die Kosten solcher Reparaturen die bestimmte Summe überschreiten.

In allen Punkten wird er daher genöthigt, gegen das Interesse des Verpächters zu handeln, und auch die schärfste Controle wird dies Bestreben natürlich nicht vermindern.

Auch dieser Modus der Vertheilung der Baulast ist nicht empfehlenswerth; ja man darf sogar behaupten, daß ein schlechterer Modus nicht erdacht werden kann; denn der Verpächter ist ohne die schärfste Controle nicht sicher, daß die Gebäudetheile, welche der Pächter zu erhalten hat, gut, und nicht sicher, daß die Gebäudetheile, welche er selbst zu erhalten hat, mit möglichst wenig Kosten erhalten werden; der Pächter kann die Größe der übernommenen Last nicht schätzen, er muß sich jeden Eingriff des Verpächters gefallen lassen, und das Verhältniß der Contrahenten wird durch fortdauernde Meinungsverschiedenheiten ein dauerndes — Mißverhältniß.

In einem vorliegenden Contracte aus dem ehemaligen Königreiche Hannover findet sich eine eigenthümliche Aenderung der besprochenen Bestimmung; man hat nämlich festgesetzt, daß der Pächter nicht verpflichtet ist, für die Reparaturen, Erneuerungen und Umarbeitungen, welche er nach der Bauvorschrift allein zu tragen hat, mehr als eine bestimmte Summe in einem Jahre zu verwenden; diejenige Summe, um welche die Verwendung in einem einzelnen Jahre bei freiwilliger größerer Leistung des Pächters den Betrag der festgesetzten Summe übersteigt, oder bei geringerem Bedürfnisse darunter zurückbleibt, wird auf das folgende Jahr nicht übertragen.[1]

Außerdem ist als Maximalsumme für kleinere Reparaturen nur der geringe Betrag von 5 Thlr. für jede einzelne Reparatur bestimmt.

Durch diese Zusätze wird den hannoverschen Baubedingungen jeder Schein von Unbilligkeit vollständig genommen; der Pächter ist im

1) Hannover § 13. — Beispielsweise 300 Thlr.

Stande, die Größe der übernommenen Verpflichtungen mit genügender Sicherheit im voraus zu berechnen; seine Verpflichtung zur Bestreitung kleiner Reparaturen kann auf keinem Fall mißbraucht werden.

Berücksichtigt man außerdem, daß nach § 9 der hannoverschen Bauvorschrift in der Regel im vorletzten Jahre vor Ablauf der Pacht eine Hauptrevision der Gebäude vorgenommen, und bei dieser Gelegenheit alle Differenzen — also vor Rückgabe der Domäne — geordnet werden, so muß man zugeben, daß diese Bedingungen billig und gerecht, daß sie für den Pächter, abgesehen von der nothwendigen scharfen Controle, vortheilhaft sind.

Dennoch werden durch diese Aenderung einige andere große Uebelstände dieser Methode der Vertheilung von Baulasten nicht beseitigt; sie bleibt nämlich trotzdem weitläufig, macht eine scharfe und kostspielige Controle erforderlich und ist für den Verpächter unvortheilhaft, weil er eine gute Instanderhaltung der Gebäude nicht mit Sicherheit erwarten kann, und weil die Reparaturkosten ihm weit höher zu stehen kommen, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete.

Einen Beweis für die Weitläufigkeit dieses Verfahrens beizubringen, wird angesichts der voluminösen Vorschrift in der Anlage zum hannoverschen Pachtcontract nicht erforderlich sein; auch die Nothwendigkeit einer scharfen Controle ist selbstverständlich. [1]

Daß dies Verfahren für den Verpächter unvortheilhaft ist, zeigt eine kurze Ueberlegung.

Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude bis zu einer bestimmten Maximalsumme auf seine Kosten zu erhalten; was er an dieser Summe spart, hat er gewonnen, denn er hat nicht etwa die Pflicht, das, was er in einem Jahre spart, im nächsten Jahre mehr zu verwenden. Es liegt also in seinem Interesse, in jedem Jahre so viel zu sparen, wie irgend möglich; mag die Controle auch noch so scharf sein, so daß eclatante Verletzungen der Bauvorschriften verhindert werden, — das Bestreben zu sparen, bleibt natürlich nichts destoweniger bestehen, zumal sich der Pächter sagen muß, daß daraus für ihn gar kein Nachtheil erwachsen kann; denn wenn er es z. B. fertig gebracht hat, mehrere Jahre an der Maximalsumme zu sparen, und es sind dadurch gewisse Gebäudetheile, welche er zu erhalten hat, in einen so desolaten Zustand gekommen, daß es nothwendig ist, sie zu erneuern, so wird er diese Erneuerung beantragen; kosten nun diese Erneuerungen incl. der übrigen nöthigen Reparaturen in dem Jahre, in welchem sie ausgeführt werden, mehr, als die Maximalsumme beträgt, so muß der Ueberschuß vom Verpächter bezahlt wer-

1) Hannover, Bauvorschrift § 9.

den. Der Pächter hat also nicht den geringsten Nachtheil dadurch, daß er so viel als irgend möglich spart; der Verpächter aber hat einen erheblichen Nachtheil, einmal deshalb, weil die Maximalsumme bei der Ermittelung des Pachtzinses in Rücksicht gezogen ist, und dann deshalb, weil die Reparaturen um so höher zu stehen kommen, je länger sie hinausgeschoben werden. Dieselben Nachtheile für den Verpächter entstehen, wenn der Pächter dafür sorgt, daß die kleinen Reparaturen, welche er bis zu 5 Thlr. zu bestreiten hat, groß werden, und dies kann der Pächter um so eher erreichen, da die Summe, bis zu welcher er die kleinen Reparaturen zu tragen hat, niedrig ist.

Wenn die Unzweckmäßigkeit der hannoverschen Baubedingungen für den Verpächter in dem Zustande der Gebäude der hannoverschen Domänen nicht zu Tage treten, so hat dies seinen Grund darin, daß einerseits die Pächter der Domänen bei der früher in Hannover üblichen Methode der Verpachtung so gestellt waren, daß es ihnen auf derartige Ersparungen nicht ankam; und daß andererseits die verpachtende Behörde von jeher eine Ehre darin gesucht hat, die Gebäude stets in vortrefflichem Stande zu erhalten, also in dieser Beziehung ebenfalls nichts zu sparen.

Unter diesen Umständen konnte von Differenzen in Bezug auf die Baureparaturen kaum jemals die Rede sein; desto schärfer aber traten die Nachtheile für den Verpächter hervor in den Summen, welche seitens der Domänenverwaltung jährlich für die Baureparaturen verwandt und — verschwendet sind. Es sind uns leider bestimmte Zahlen nicht zugänglich; man darf aber nur die Thatsache ins Auge fassen, daß die frühere hannoversche Pachtbehörde in dieser Beziehung stets liberal gewesen ist, um unter Berücksichtigung der Erfahrung, daß eine Behörde stets theurer baut, wie der Privatmann, und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die erforderliche oft wiederholte Revision der Gebäude durch Bautechniker sehr viel Geld kostet, den Schluß berechtigt zu finden, daß dem Verpächter die Baureparaturen in Hannover weit mehr gekostet haben, als sie ihm gekostet haben würden, wenn er selbst das Gut bewirthschaftet hätte.

Das Criterium zweckmäßiger Baubedingungen ist es aber gerade, daß dies — trotz der besten Instanderhaltung — nicht der Fall sein darf. —

Die sämmtlichen besprochenen Baubedingungen leiden also an erheblichen Mängeln.

Es frägt sich, ob es nicht möglich ist, ein Verfahren zu finden, durch welches diese Mängel beseitigt werden.

Daß dies Ziel nicht erreicht werden kann auf dem Wege, welcher bis heute eingeschlagen ist, nämlich durch Vermehrung und Verschärfung der beschränkenden Contractsbestimmungen — darüber wird man nach den Resultaten unserer Untersuchung über die Billigkeit und Zweckmäßigkeit der bestehenden Baubedingungen nicht zweifelhaft sein können; es muß also der entgegengesetzte Weg eingeschlagen werden, der, die contractlichen Bauvorschriften zu *vereinfachen*, und dem Pächter *möglichst freie Bewegung zu verschaffen*.

Ehe wir diesen Weg betreten, ist es nothwendig, klar darüber zu werden, was man unter dem Ausdrucke: *Baureparaturen* verstehen will.

Die in den Pachtcontracten ausgesprochenen Ansichten weichen sehr von einander ab; man bezeichnet mit diesem Worte selten nur die Reparaturen an den *Gebäuden*, sondern in der Regel auch die Reparaturen an Zubehörungen der Gebäude, oft sogar die Erhaltung baulicher Anlagen, welche mit den Gebäuden in gar keiner Verbindung stehen, z. B. der Feuerlöschgeräthschaften, Einfriedigungen, Brunnen, Canäle, Gräben, Brücken, Wege u. s. w. [1]

Bei unserer Eintheilung der Gutsbestandtheile nach ihren wirthschaftlich wesentlichen Eigenthümlichkeiten haben wir die *dauernd unbeweglichen Bestandtheile* des Gutes unterschieden von den *abtrennbaren Pertinenzien* der unbeweglichen Bestandtheile; wir haben jedoch zugeben müssen, daß die Grenze zwischen beiden schwankend, daß es daher in jedem einzelnen Falle lediglich Sache der Contrahenten sei, über die Natur derjenigen Gegenstände, bei denen es zweifelhaft sei, wohin sie zu rechnen, eine Vereinbarung zu treffen.

Durch diese Vereinbarung ist also zu bestimmen, welche Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile nicht zu diesen, sondern *zum eisernen Inventar* gerechnet werden sollen. [2]

Ist diese Ausscheidung vorgenommen, so ist die Gruppe der unbeweglichen Bestandtheile des Gutes genau umgrenzt. Innerhalb dieser Gruppe haben wir zu unterscheiden die *Grundstücke*, die *Obst- und Kopfholzbäume* und die *baulichen Anlagen*; die letztern bestehen aus einer Reihe sehr verschiedener Gegenstände: aus den *Gebäuden* selbst und denjenigen Zubehörungen der Gebäude, welche nach der getroffenen Vereinbarung *nicht* zum eisernen Inventar gerechnet werden sollen; z. B. die festen Krippen im Pferde- und Kuhstall, sämmtliche Thüren, Barrieren in den Ställen u. s. w.; ferner gehören zu den Bauwerken die *Anlagen im*

1) Stolberg § 7.

2) Entwurf eines Pachtvertrags, Anlage A. IV, z. B. Feuerungsanlagen, Wassertröge ꝛc.

Felde (Drainirungen, Gräben, Schutzanlagen); die Anlagen in den Gärten (Wege, Gräben, Brücken, Brunnen, Befriedigungen, Thore); und die Anlagen auf dem Hofe (Pflaster, Wasserleitungen, Thore 2c.).

Es frägt sich, ob es behuf Vereinbarung über die Bauverbindlichkeit gerechtfertigt ist, sämmtliche bauliche Anlagen in dieser Beziehung als gleichstehend zu betrachten.

Bei der außerordentlich großen Verschiedenheit dieser Gegenstände in Bezug auf ihre wirthschaftliche Bedeutung und die Art ihrer Unterhaltung, scheint ein Zusammenfassen derselben unter eine Gruppe von vornherein unangemessen; die Contracte scheiden deshalb ouch stets gewisse Anlagen aus, z. B. Drainanlagen, um die Rechte und Pflichten der Contrahenten in Bezug auf dieselben gesondert zu vereinbaren; die Ausscheidung muß aber unzweifelhaft viel weiter gehen, wenn man, wie nothwendig, die Rechte und Pflichten der Contrahenten in Bezug auf die einzelnen Gutsbestandtheile regeln will nach der wirthschaftlichen Eigenthümlichkeit derselben, und wenn man, wie billig, ermöglichen will, daß der Pächter sich über die Größe der übernommenen Verbindlichkeiten in Bezug auf die Erhaltung der einzelnen Gutsbestandtheile vollkommen klar wird.

Eine auch nur annähernd richtige Vorausberechnung der jährlichen Unterhaltungssumme der baulichen Anlagen ist unmöglich, wenn die Unterhaltung der heterogensten Gegenstände, z. B. Gebäude, Canäle, Dämme, Wege in diese Summe einbegriffen ist; sie ist aber, wie wir bald sehen werden, die unerläßliche Bedingung, wenn in Bezug auf die Unterhaltung der Gebäude Bestimmungen getroffen werden sollen, welche beide Theile befriedigen.

Wir scheiden deshalb die Gebäude, als einen besonders eigenthümlichen Bestandtheil des Gutes, der deshalb auch eine besondere Vereinbarung in Bezug auf seine Erhaltung erforderlich macht, aus, und wollen unter Baureparaturen verstehen die Instandhaltung der Gebäude und aller der Zubehörungen der Gebäude, welche in der Gebäudebeschreibung verzeichnet und nicht in das eiserne Inventar aufgenommen, auch nicht unter einem besonderen Titel in der Gutsbeschreibung aufgeführt sind.

Das Ziel, welches durch die contractlichen Bestimmungen über die Unterhaltung der Gebäude erreicht werden soll, haben wir bereits früher angedeutet; wir zerlegen es in folgende einzelne Zielpunkte:

1) Der Pächter muß mit Sicherheit die Größe der übernommenen Last schätzen können.
2) Der Verpächter muß mit Sicherheit auf gute Unterhaltung der Gebäude rechnen können; der Pächter darf also kein Interesse haben, an den Unterhaltungskosten mehr wie zweckmäßig zu sparen.

3) Der Verpächter muß darauf rechnen können, daß seinerseits für die gute Erhaltung der Gebäude keine größere Ausgabe erforderlich ist, als ihm entstehen würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete; der Pächter darf also kein Interesse haben, den Verpächter zu Ausgaben zu veranlassen, welche nicht durchaus nothwendig sind.

4) Der Verpächter darf zur Ausübung einer dauernden Controle nicht genöthigt sein; der Pächter also einen Eingriff des Verpächters nur dann zu gewärtigen haben, wenn er gegen das Interesse des Verpächters handelt.

5) Die Entstehung von Differenzen zwischen den Contrahenten muß unwahrscheinlich sein.

Wir lassen das **Wesentliche** der Bestimmung, welche unserer Meinung nach das Ziel fast vollständig erreicht, sogleich hier folgen, um damit die Basis für unsere weiteren Betrachtungen zu gewinnen.[1]

Der Pächter hat alle Baureparaturen (in der oben bereits bestimmten Umgrenzung) mit Ausnahme solcher, welche durch Brandunglück entstehen, auf seine Kosten ausführen zu lassen.[2]

Der Verpächter hat das Recht im Anfange eines jeden Wirthschaftsjahres zu revidiren, und zu bestimmen, welche Reparaturen im nächsten Jahre ausgeführt werden sollen.

Macht er von diesem Rechte keinen Gebrauch, so bleibt dem Pächter die Bestimmung über die auszuführenden Reparaturen überlassen.

Die vom Pächter auf die Erhaltung der Gebäude durchschnittlich jährlich zu verwendende Summe wird auf ein bestimmtes Minimum festgesetzt. Das Minimum mit der Anzahl der Pachtjahre multiplicirt, ergiebt die ganze während der Pachtzeit zu verwendende Minimalsumme.

Außerdem hat der Pächter alle Fuhren bis zu einer bestimmten Entfernung unentgeltlich zu leisten und das Stroh unentgeltlich herzugeben.

Der Pächter hat jährlich eine Berechnung über die ausgeführten Reparaturen einzureichen, welche vom Verpächter nach erfolgter Prüfung anzuerkennen ist.

Ergiebt sich bei der Rückgabe des Gutes aus den jährlichen Baurechnungen, daß die ganze während der Pachtzeit zu verwendende Minimalsumme nicht verbraucht ist, so hat der Pächter das Fehlende dem Verpächter baar auszuzahlen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 11.

2) Ueber die Wiederherstellung der Gebäude in Folge von Brandunglück ist eine besondere Vereinbarung erforderlich.

Uebersteigt die Verwendung die festgesetzte ganze Minimalsumme *ohne eine zu bestimmende Maximalsumme zu überschreiten*, so hat der Verpächter dem Pächter den überschießenden Betrag *zur Hälfte* zu erstatten.

Uebersteigt die Verwendung die festgesetzte *ganze Maximalsumme*, so hat der Verpächter den die Maximalsumme überschreitenden Betrag dem Pächter ganz zu erstatten.

Wenn in einem einzelnen Pachtjahre die *durchschnittliche* Maximalsumme in Folge größerer Reparaturen um einen bestimmten erheblichen Betrag überschritten wird, so hat jeder der Contrahenten das Recht, im Anfange des nächstfolgenden Pachtjahres die Ausgleichungsberechnung, wie sie für das Ende der Pachtzeit festgesetzt ist, *in Bezug auf die vergangenen Pachtjahre*, und die sofortige baare Ausgleichung der sich ergebenden Differenz zu verlangen. —

Man sieht, daß in dieser Bestimmung das *Princip* des preußischen Contractes, nach welchen der Pächter verpflichtet ist, alle Reparaturen zu tragen, adoptirt, die *Unbilligkeit* dieser Verpflichtung aber durch *Begrenzung* derselben beseitigt ist.

Diese Begrenzung findet nach zwei Seiten hin statt; einerseits ist der *Gegenstand* begrenzt, auf welchen sich die Verpflichtung des Pächters bezieht; andererseits ist die *Summe* begrenzt, welche der Pächter aufzuwenden hat.

Die Begrenzung des Gegenstandes ist *nothwendig*, um den Pächter in den Stand zu setzen, die Größe der zu übernehmenden Verpflichtung zu schätzen; sie ist die nothwendige Voraussetzung für die Ermittelung der Unterhaltungssumme.

Die contractliche *Begrenzung* der *Unterhaltungssumme* ist *nothwendig*, um den Pächter vor unangemessenen Forderungen des Verpächters zu schützen, und um ihm möglichst freie Bewegung zu verschaffen.

Die Begrenzung der dem Pächter auferlegten Verpflichtung geschieht aber in unserer Bestimmung nicht in der Weise, daß einfach eine Summe festgesetzt wird, welche der Pächter jährlich auf die Unterhaltung der Gebäude zu verwenden hat, sondern in einer besonders eigenthümlichen Weise; diese Eigenthümlichkeit zu rechtfertigen, ist zunächst unsere Aufgabe. —

Die Normirung der erforderlichen Unterhaltungssumme hat, auch wenn die zu erhaltenden Gegenstände genau bekannt sind, ihre großen Schwierigkeiten. Es läßt sich zwar, namentlich wenn die Erfahrungen einer längeren Reihe von Jahren vorliegen, und auf Grund einer genauen Gebäuderevision durch Sachverständige, die *durchschnittlich* jährlich nöthige Unterhaltungssumme *annähernd* ermitteln; aber doch nur *durchschnittlich*,

und nur annähernd; man kann z. B. in einem gegebenen Falle nicht sagen: Die jährliche Unterhaltungssumme wird 200 Thlr. betragen; man kann nur sagen: Die durchschnittlich jährlich erforderliche Unterhaltungssumme wird annähernd 200 Thlr. betragen. Das wahrscheinliche durchschnittliche Minimum läßt sich mit einiger Zuverlässigkeit ermitteln; die wirklich in einem Jahre erforderliche Unterhaltungssumme kann der ermittelten Minimalzahl entsprechen, sie kann aber auch höher oder niedriger sein; und selbst die durchschnittlich wirklich erforderliche Unterhaltungssumme kann mehr oder weniger betragen.

Würde man nun als fixe jährliche Unterhaltungssumme das ermittelte Minimum wählen, so würde mit Sicherheit vorausgesagt werden können, daß die wirklich erforderliche Unterhaltungssumme von der gewählten Summe in jedem Jahre mehr oder weniger abweichen wird, und es liegt auf der Hand, daß durch eine solche Fixirung der Unterhaltungssumme, das Ziel, nach welchem wir streben, nicht erreicht werden kann.

Nehmen wir z. B. an, die Unterhaltungssumme sei auf 240 Thlr. fixirt, der Pächter trägt also alle Reparaturen bis 240 Thlr. jährlich, der Verpächter schießt die Summe zu, welche mehr erforderlich ist, so entstehen folgende Uebelstände:

1) Der Verpächter hat nicht die Sicherheit, daß die Gebäude mit der bestimmten Summe unbedingt gut erhalten werden, denn diese Summe wird, wenn sie jährlich verwandt wird, nicht in allen Jahren ausreichen.
2) Es ist mit Sicherheit anzunehmen, daß dem Verpächter die Gebäudeunterhaltung mehr kostet, als sie ihm kosten würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete; die Gründe für diese Annahme sind:
   a. Der Pächter hat nicht das geringste Interesse daran, zu sparen; es kann ihm vollkommen gleichgültig sein, wenn mehr, wie die stipulirte Summe verwandt wird; man kann deshalb mit Gewißheit annehmen, daß er sich durchaus keine Mühe geben wird, die nöthigen Reparaturen so billig wie möglich zu beschaffen.
   b. Da die wirklich erforderliche Unterhaltungssumme durchaus nicht in jedem Jahre dieselbe ist, der Pächter aber gezwungen ist, dieselbe Summe in jedem Jahre zu verwenden, so wird der Pächter in einem Jahre, in welchem wenig Reparaturen erforderlich sind, überflüssige Ausgaben machen, um die bestimmte Summe unterzubringen; in einem Jahre aber, in welchem, um die nothwendigen Reparaturen zu beschaffen, eine größere Summe erforderlich ist, als die stipulirte, wird der Verpächter zuschießen müssen.

Die überflüssigen Ausgaben, welche der Pächter macht, um die festgesetzte Summe unterzubringen, treffen also den Verpächter.

Der hierdurch bewirkte Verlust des Verpächters wird auch durch die Bestimmung nicht beseitigt, daß der Pächter diejenige Summe, welche er in einem Jahre weniger verbraucht, als die bestimmte Unterhaltungssumme, am Ende des Jahres an den Verpächter auszahlen soll;[1] denn wenn der Pächter freie Hand hat, so liegt für ihn gar kein Grund vor, die festgesetzte Summe nicht zu verbrauchen; es liegt im Gegentheil entschieden in seinem Interesse, sie mindestens vollständig unterzubringen.

3) Da der Pächter kein Interesse daran hat, an den Unterhaltungskosten zu sparen, vielmehr bestrebt sein wird, zunächst diejenigen Reparaturen und Verbesserungen auszuführen, welche ihm *wünschenswerth* erscheinen, nicht diejenigen, welche *nothwendig* sind — so ist von Seiten des Verpächters dauernd die *schärfste Controle* erforderlich; es ist nicht möglich, dem Pächter freie Hand zu lassen, weil jede überflüssige Ausgabe, welche er macht, den Verpächter trifft.

Man sieht, durch einfache Fixirung der jährlichen Unterhaltungssumme ist das Ziel, Bestimmungen zu treffen, welche beiden Theilen gerecht werden, nicht zu erreichen.

Die angedeuteten Uebelstände werden zum Theil größer, zum Theil kleiner, wenn die Unterhaltungssumme niedriger oder höher fixirt wird, als das durchschnittliche Minimum.

Steht sie *unter* dem wahrscheinlichen Minimum, so wird die Sicherheit des Verpächters, daß die Gebäude mit der stipulirten Summe gut erhalten werden können, um so *geringer*; die Wahrscheinlichkeit, daß ihm die Reparaturen mehr kosten, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete, bleibt dieselbe; eine scharfe Controle wird um so nothwendiger, weil der Verpächter um so eher contribuiren muß.

Uebersteigt die fixirte Summe das wahrscheinliche durchschnittliche Minimum, so wird die Sicherheit des Verpächters, daß die Gebäude gut erhalten werden können, *größer*; dagegen wird die Wahrscheinlichkeit, daß ihm die Reparaturen mehr kosten, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete, zur Gewißheit; die Controle kann zwar weniger scharf gehandhabt werden, *nothwendig* bleibt sie aber, denn das Streben des Pächters, zunächst diejenigen Reparaturen auszuführen, welche ihm *wünschenswerth* sind, bleibt bestehen, weil der Pächter *die*, welche *nothwendig* sind,

1) *Buddeus*, Die Zeitpacht größerer Landgüter S. 89.

schließlich dennoch bezahlen muß, wenn die fixirte Summe einmal nicht hinreicht, sie zu bestreiten.

Um diese Uebelstände zu beseitigen, wird man zunächst daran denken, den Pächter auch über die fixirte Summe hinaus an den Reparaturkosten zu betheiligen.

Es scheint dies um so gerechtfertigter, als in der stipulirten Unterhaltungssumme auch alle diejenigen Reparaturen mit begriffen sind, welche durch die Schuld des Pächters oder seiner Leute entstehen (mit Ausnahme von Brand), und weil es dem Verpächter wünschenswerth sein muß, den Pächter auch an der Wiederherstellung von Schäden zu betheiligen, welche durch Zufall entstehen, um zu bewirken, daß die Reparaturkosten solcher Schäden durch Aufmerksamkeit, durch schnelle und rechtzeitige Abhülfe vermindert werden; endlich weil die geschätzte Minimalsumme nur annähernd richtig die Summe repräsentirt, welche durchschnittlich wirklich erforderlich ist, also dem wirklichen Bedarfe gegenüber zu gering angenommen sein kann.

Man könnte also z. B. bestimmen: der Pächter trägt alle Reparaturen bis zur Summe von jährlich 240 Thlr.; die Reparaturen, welche über diese Summe hinaus nöthig sind, tragen beide Theile gemeinschaftlich, jeder zur Hälfte.

Es ist klar, daß durch diese Bestimmung die Begrenzung der Verpflichtung des Pächters, welche durch Fixirung der Unterhaltungssumme bewirkt werden sollte, illusorisch wird; die Casse des Pächters wird dadurch dem Verpächter wiederum zur Verfügung gestellt; denn die Befugniß, die Reparaturen, welche ihm erforderlich scheinen, selbst anordnen zu können, muß unter allen Umständen dem Verpächter zustehen — wenn nicht das umgekehrte Verhältniß eintreten soll: die Abhängigkeit der Casse des Verpächters von dem Belieben des Pächters.

Eine Betheiligung des Pächters an den Reparaturkosten, so weit sie die fixirte Unterhaltungssumme übersteigen, muß deshalb eine bestimmte Grenze haben.

Für die Bestimmung dieser Grenze läßt sich nun aber ein fester Anhaltspunkt nicht finden; man kann sie nur nach gewissen leitenden Gesichtspunkten zu bestimmen suchen.

Die Betheiligung des Pächters muß nämlich einerseits so stark sein, daß es ihm nicht gleichgültig ist, die Minimalsumme zu überschreiten; sie darf andererseits nicht so stark sein, daß es dem Verpächter wünschenswerth ist, diese Betheiligung auszunutzen.

Wenn man z. B. bei einer Minimalsumme von 240 Thlr. bestimmt, daß der Pächter bis zu einer Maximalsumme von 280 Thlr. die Hälfte beizutragen hat, so hat er sich auf einen Beitrag von höchstens 20 Thlr., der hin und wieder vorkommen kann, gefaßt zu machen; dieser

Beitrag wird ihn nicht veranlassen, aus Sparsamkeitsrücksichten die Ausführung *ihm* wünschenswerther Erneuerungen zu unterlassen, um so weniger, wenn zu erwarten steht, daß die Kosten derselben auch die Maximalsumme übersteigen; der Verpächter ist also genöthigt, sich einzumischen, zu controliren, weil schon eine nicht erhebliche Uebersteigung der Minimalsumme seine Casse in Anspruch nimmt.

Wollte man dagegen bestimmen, daß der Pächter *eventuell* bis zur Maximalsumme von 280 Thlr. die Reparaturkosten *allein* zu bestreiten hat, so würde er allerdings ein größeres Interesse haben, die Minimalsumme nicht zu überschreiten; der Verpächter aber würde die größte Neigung haben, durch Anordnung von Reparaturen und Erneuerungen, die *ihm* wünschenswerth erscheinen, die Casse des Pächters bis zur Maximalsumme möglichst auszunutzen; sobald aber der Pächter erkennt, daß ihm sein Streben, zu sparen, doch nichts hilft, wird dies Streben in das Gegentheil umschlagen, damit auch die Casse des Verpächters — durch Ueberschreitung der Maximalsumme — möglichst stark betheiligt wird; wiederum tritt also die Nothwendigkeit einer scharfen Controle ein.

Die zweite Methode ist unzweifelhaft — namentlich für den Pächter — unvortheilhafter, wie die erste.

Wählt man deshalb die erste Methode und verstärkt die Betheiligung des Pächters dadurch, daß man die Maximalsumme nicht zu niedrig fixirt — z. B. bei einem Minimum von 240 Thlr. ein Maximum von 300 Thlr. festsetzt — so würde die folgende Bestimmung resultiren: der Pächter trägt alle Reparaturen bis 240 Thlr. jährlich; wenn diese Minimalsumme in einem Jahre überschritten wird, trägt jeder Theil die Hälfte des Mehrbetrages, so lange dieser die Summe von 60 Thlr. nicht übersteigt; wird aber die Ueberschreitung auch dieser Summe einmal erforderlich, also mehr verbraucht als 300 Thlr., so hat der Verpächter die Summe, welche mehr verbraucht wird als 300 Thlr., allein zu tragen.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß durch diese Bestimmung die Verpflichtung des Pächters so scharf begrenzt sein würde, daß vom Standpunkte der Billigkeit ein Einwand gegen dieselbe nicht erhoben werden kann.

Dennoch wird durch diese Bestimmung das gewünschte Ziel nicht erreicht; sie ist theoretisch construirt, nicht emporgewachsen aus den natürlichen, realen Verhältnissen.

Wir haben schon früher hervorgehoben, daß die erforderliche Unterhaltungssumme nur *durchschnittlich annähernd* ermittelt werden kann.

Der Minimalbetrag ist nicht derjenige Betrag, welcher mindestens *in jedem Jahre* aufgewandt werden muß, um die Gebäude in Stand zu erhalten, sondern welcher muthmaßlich *durchschnittlich* in einer Reihe von Jahren mindestens zur Verwendung kommen muß.

Wenn man also bestimmt, daß das Minimum jährlich zur Verwendung kommen soll, so veranlaßt man, wie bereits nachgewiesen, den Pächter unter Umständen zu überflüssigen Ausgaben, welche demnächst den Verpächter treffen, weil dieser in Jahren, in welchen die Minimalsumme überstiegen wird, beisteuern muß.

Zu überflüssigen Ausgaben wird der Verpächter ferner dadurch veranlaßt, daß er in jedem Jahre, in welchem die Maximalsumme überstiegen wird, den Ueberschuß dem Pächter sofort zu erstatten hat; denn es ist sehr wahrscheinlich, daß dieser Mehrbetrag in den nächsten Jahren wieder gespart werden kann; eine solche Ersparung zu bewirken, hat aber der Pächter, nachdem ihm der Mehrbetrag ausbezahlt ist, durchaus keine Veranlassung.

Die Fixirung der Unterhaltungssumme in der angedeuteten Weise ist daher für die Casse des Verpächters äußerst ungünstig; ungünstig aber auch für den Pächter; nicht für seine Casse, sondern für seine Person, weil sie eine dauernde Controle von Seiten des Verpächters unbedingt nöthig macht, damit überflüssige Ausgaben möglichst vermieden werden.

Um durch Fixirung der Reparaturkosten beiden Theilen gerecht zu werden, bleibt nur ein Weg übrig; man muß — im engsten Anschlusse an die Wirklichkeit — nicht die jährliche, sondern die durchschnittliche Unterhaltungssumme fixiren.

Dies ist das Princip, welches unserer in ihren wesentlichsten Punkten bereits mitgetheilten Bestimmung über die Instandhaltung der Gebäude zu Grunde liegt.

Wir schätzen also zunächst die Unterhaltungssumme, welche durchschnittlich jährlich mindestens erforderlich sein wird; nehmen wir an auf 240 Thlr.; wir setzen dann die durchschnittliche Maximalsumme fest, beispielsweise auf 300 Thlr.

Das heißt: der Verpächter ist der Meinung, daß mit 240 Thlr. durchschnittlich auszukommen sein wird; er setzt dabei aber voraus, daß überflüssige Ausgaben nicht gemacht werden, und unvorhergesehene Beschädigungen der Gebäude nicht vorkommen; da aber diese Meinung eben nur eine Meinung ist, und er nicht mit Sicherheit voraussetzen kann, das überflüssige Verwendungen nicht vorkommen, weil er die Ausführung der Reparaturen nicht selbst überwacht; da endlich auch die Ausbesserung derjenigen Beschädigungen, welche durch Zufall entstehen, bis zu einer gewissen Grenze dem Pächter übertragen werden sollen, so setzt der Verpächter die Summe von 300 Thlr. fest, bis zu welcher der Pächter verpflichtet sein soll, die Reparaturkosten gemeinschaftlich mit dem Verpächter zu tragen.

Da die Frage, wie viel der Pächter im Laufe der Pachtzeit durchschnittlich jährlich wirklich verwandt hat, natürlich erst am Ende der Pachtzeit entschieden werden kann, so muß der Pächter verpflichtet sein, alle im

Laufe der Pachtzeit vorkommenden Reparaturen zunächst aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Zeigt sich am Ende der Pachtzeit, daß die festgesetzte Minimalsumme durchschnittlich nicht verwandt ist, so muß das Fehlende vom Pächter dem Verpächter ausgezahlt werden; zeigt sich, daß die fixirte Maximalsumme überschritten ist, so muß der Ueberschuß vom Verpächter dem Pächter erstattet werden; zeigt sich endlich, daß die Minimalsumme zwar überschritten, die Maximalsumme aber nicht erreicht ist, so erstattet der Verpächter dem Pächter die Hälfte der Summe, welche mehr ausgegeben ist, als die Minimalsumme beträgt.

Diese letzte Bestimmung ist wie der Regulator bei einem Dampfkessel; sie erhält die Bestrebungen und Gegenbestrebungen im Gleichgewicht; sie genügt aber noch nicht vollständig, um den Pächter vor Vermögensverlusten zu schützen. Denn da der Pächter im Laufe der Pachtzeit alle Reparaturen zunächst bestreiten muß, so ist es möglich, daß der Verpächter auf Grund des ihm zustehenden Rechtes, die Reparaturen, welche er für nöthig hält, anordnen zu können, die Casse des Pächters im Laufe der Pachtzeit mehr wie gerechtfertigt in Anspruch nimmt; es ist auch möglich, daß die Maximalsumme einmal durch nothwendige bedeutende Reparaturen — z. B. in Folge eines Sturmes — erheblich überschritten wird; in beiden Fällen würde der Pächter die Zinsen der aufgewandten Summe bis zur Rückgabe des Gutes verlieren.

Diesem Verluste muß durch die Bestimmung vorgebeugt werden, daß, wenn die durchschnittliche Maximalsumme in einem einzelnen Jahre um eine bestimmte Summe überschritten wird, dann eine Ausgleichungsberechnung für die vergangenen Pachtjahre stattfinden soll.

Wir wollen jetzt die Wirkungen dieser Bestimmungen kennen zu lernen suchen, um zu sehen, wie weit das gewünschte Ziel erreicht wird.

Wir fassen die früher aufgestellten fünf Zielpunkte einzeln ins Auge.

1. Der Pächter muß mit Sicherheit die Größe der übernommenen Last schätzen können.

   Daß dies Ziel vollständig erreicht wird, liegt auf der Hand; ist z. B. die durchschnittliche Minimalsumme auf 240 Thlr., die Maximalsumme auf 300 Thlr. festgesetzt, so hat der Pächter im ungünstigen Falle höchstens die Summe von 270 Thlr. jährlich zu verwenden.

2. Der Verpächter muß mit Sicherheit auf gute Erhaltung der Gebäude rechnen können.

   Wenn, wie vorausgesetzt werden muß, die Minimalsumme annähernd richtig die Summe repräsentirt, welche zur gewöhnlichen Instandhaltung der Gebäude unter normalen Verhältnissen erforderlich ist, so kann die gute Erhaltung zweifellos auch erwartet werden; denn der Pächter hat durchaus kein Interesse, an dieser Summe auf Kosten der So-

lidität der Gebäude zu sparen; er hat auch kein Interesse, in einem Jahre, in welchem wenig Reparaturen erforderlich sind, überflüssige Ausgaben zu machen, und in einem andern, in welchem die erforderlichen Reparaturen die Minimalsumme übersteigen, nothwendige Reparaturen zu unterlassen, weil die Ersparungen des einen Jahres ihm zur Verwendung in einem anderen Jahre disponibel bleiben.

Tritt aber der Fall ein, daß außergewöhnliche bedeutende Reparaturen erforderlich sind, so ist es allerdings möglich, daß der Pächter äußerst sparsam zu Werke geht, weil die Ueberschreitung der Minimalsumme ihn mittrifft.

Dies Streben kann dem Verpächter nur angenehm sein, weil der Pächter auch für ihn mitspart.

Sollte sich aber zeigen, daß die Solidität der Gebäude dadurch beeinträchtigt würde, so hat es der Verpächter in der Hand, demselben Einhalt zu thun, indem er die Reparaturen, welche ihm erforderlich erscheinen, anordnet. Ist die Ueberschreitung der Minimalsumme eine so bedeutende, daß die Wiedersparung der Mehrausgabe in den folgenden Jahren eine Verschlechterung des guten Zustandes der Gebäude zur Folge haben könnte, so tritt contractlich eine Abgleichungsberechnung ein, durch welche die Gefahr der Verschlechterung durch übertriebene Sparsamkeit sofort beseitigt wird.

Wir dürfen also mit Sicherheit annehmen, daß eine gute Erhaltung der Gebäude durch unsere Bestimmungen garantirt wird.

3. Der Verpächter muß darauf rechnen können, daß ihm die Reparaturkosten nicht höher zu stehen kommen, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete.

Auch diese Forderung wird erfüllt; denn der Pächter hat kein Interesse daran, den Verpächter zu Ausgaben zu veranlassen, welche nicht durchaus nothwendig sind; er hat kein Interesse, die fixirte Unterhaltungssumme in jedem Jahre zu verbrauchen; er hat im Gegentheil Grund, sparsam zu Werke zu gehen, in jedem Jahre nur so viel zu verbrauchen, als wirklich erforderlich ist, einmal deshalb, weil er nicht gezwungen ist, an den Verpächter sofort baar auszuzahlen, was er spart, sondern die Ersparniß zur Deckung größerer Reparaturen in einem andern Jahre verwenden kann; und dann deshalb, weil Ueberschreitungen der Minimalsumme ihn stark in Mitleidenschaft ziehen; die Anwendung unseres Princips der Durchschnittsberechnung hat nämlich die Folge, daß die früher besprochene Schwierigkeit, den Pächter über die Minimalsumme hinaus angemessen stark zu betheiligen, gehoben wird. Wenn bei Ueberschreitungen der Minimalsumme die Ausgleichung jähr-

lich vorgenommen wird, so kann bei einem Minimum von 240 Thlr. und einem Maximum von 300 Thlr. — bei einer schon ziemlich bedeutenden Differenz von 60 Thlr. also —, der Antheil des Pächters nur hin und wieder einmal im ungünstigsten Falle 30 Thlr. betragen. Dieser Beitrag ist nicht hoch genug, um ihn abzuhalten, gegen das Interesse des Verpächters kostspielige Erneuerungen, welche ihm wünschenswerth erscheinen, vorzunehmen; denn mag die Erneuerung auch noch so viel Kosten verursachen — wenn sie in einem Jahre ausgeführt wird, und dafür wird der Pächter sorgen, so beträgt doch sein Beitrag immer nur höchstens 30 Thlr. Eine erhebliche Erhöhung der Maximalsumme ist durchaus unangemessen, weil dadurch die Grenze, bis zu welcher der Pächter betheiligt wird, wieder ins Schwanken geräth, und die Befugniß des Verpächters, über die Casse des Pächters zu verfügen, weiter ausgedehnt werden würde, als der Billigkeit entspricht.

Bestimmt man nun aber, daß die Betheiligung des Pächters über die Minimalsumme hinaus, durchschnittlich 30 Thlr. betragen soll — in 12 Jahren also 360 Thlr. — so wird damit einerseits eine so starke Betheiligung geschaffen, daß der Verpächter vor unmotivirten Ueberschreitungen der Minimalsumme in einem einzelnen Jahre sicher ist, andererseits aber auch eine so scharf begrenzte, daß der Pächter vor unmotivirten Eingriffen des Verpächters in seine Casse geschützt ist.

4. Der Verpächter darf zur Ausübung einer dauernden Controle nicht genöthigt, der Pächter muß gegen ungerechtfertigte Eingriffe des Verpächters geschützt sein.

Wir haben Gelegenheit gehabt, zu sehen, daß alle bestehenden Baubedingungen die schärfste Controle fordern, ohne daß diese Controle dem Verpächter hinreichende Garantie bietet; nach unserer Bestimmung beschränkt sich die Controle auf die jährliche Revision und Prüfung der Baurechnung. Erst wenn sich bei Gelegenheit dieser Prüfung zeigt, daß der Pächter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wird ein Eingreifen des Verpächters durch eigenmächtige Anordnung der erforderlichen Reparaturen nöthig; dies Eingreifen kann aber nie den Charakter der Unbilligkeit an sich tragen, es kann nie den Pächter in ein unangemessenes Abhängigkeitsverhältniß vom Verpächter bringen; denn die Dispositionsbefugniß des Verpächters über die Casse des Pächters ist nicht, wie bei andern Baubedingungen, eine unbegrenzte, sondern eine vor Abschluß des Contractes ganz bestimmt normirte.

Da aber der Pächter, wie wir nachgewiesen haben, nicht das mindeste Interesse hat, zu verschwenden, und ebensowenig einen Grund, übertrieben zu sparen, so ist eine regelmäßige wirkliche Controle, eine Vorausbestimmung der erforderlichen Repara-

turen von Seiten des Verpächters, wie sie bisher in allen Contracten ohne Ausnahme stipulirt ist, vollständig überflüssig, und es liegt ganz in der Hand des Pächters, jeden Eingriff des Verpächters dadurch zu vermeiden, daß er seinen Verpflichtungen in redlicher Weise nachkommt.

5. Die Entstehung von Differenzen zwischen den Contrahenten muß unwahrscheinlich sein.

Wenn wir uns vergegenwärtigen, daß das letzte Ziel unserer Baubestimmungen das ist: beiden Theilen gerecht zu werden, und daß dies Ziel nothwendig erreicht werden muß deshalb, weil die Rechte und Pflichten der Contrahenten in solcher Weise begrenzt und vertheilt sind, daß ihre Interessen Hand in Hand gehen, so ist jeder Grund zu erheblichen Differenzen, und damit einer der größten Mißstände, welcher den Baubedingungen aller Contracte, welche wir haben prüfen können, anklebt, vollständig beseitigt.

Wir haben endlich noch einige besondere Vortheile dieser Bestimmung hervorzuheben, und einige nothwendige Zusätze zu besprechen.

Die besonderen Vortheile sind, daß Detailbestimmungen darüber, wer die Reparaturen in Folge von zufälligen Beschädigungen zu tragen hat, überflüssig sind; zunächst hat sie der Pächter zu besorgen; übersteigt der erforderliche Kostenaufwand das Jahresmaximum um die contractlich für diesen Fall bestimmte Summe, so findet sofort eine Abgleichungsberechnung statt, und damit ist eine völlig gerechte Vertheilung der Herstellungskosten bewirkt. Wir haben nur zwei Fälle auszunehmen: die Beschädigungen durch Brand, und solche Unglücksfälle, welche die Gebäude so vollständig zerstören, daß ein Umbau erforderlich ist.

Für den Fall eines Brandes müssen besondere Bestimmungen deshalb getroffen werden, weil in diesem Falle in Bezug auf die Wiederherstellungskosten noch ein dritter Concurrent auftritt: die Versicherungsgesellschaft; die Bestimmungen für diesen Fall, sowie bei dem Eintritte anderer Unglücksfälle, welche die Gebäude erheblich beschädigen, werden am besten in einem besonderen Abschnitte, welcher die Rechte und Pflichten der Contrahenten bei außergewöhnlichen Unglücksfällen behandelt, zusammengestellt. —

Die erforderlichen Zusätze zu unserer Baubestimmung beziehen sich auf die Leistung der Baufuhren, die Hergabe der im Gute selbst vorhandenen Materialien und des Strohes, die Verwendung der Abfallmaterialien und auf die Frage, ob gewisse Reparaturen ausnahmsweise nicht in die Unterhaltungssumme einbegriffen sein sollen.

Die Bestimmung, daß die Baufuhren bis zu einer gewissen Entfernung unentgeltlich vom Pächter zu leisten sind, ist, wie früher schon bemerkt, völlig gerechtfertigt, weil sie dem Pächter einen baaren Geldaufwand nicht verursachen, während die Bezahlung derselben die Reparaturkosten unverhältnißmäßig erhöhen, und dem Pächter eine Einnahme zuführen würde, welche ihm, wenn er Eigenthümer des Gutes wäre, nicht zufließen würde. Diese Bestimmung findet sich deshalb auch ausnahmslos in allen Contracten; es ist jedoch selbstverständlich, daß der Pächter die baaren Auslagen bei Leistung der Fuhren, z. B. Chausseegelder u. s. w. in Rechnung zu stellen hat.

Für die Hergabe der in den Grundstücken des Gutes vorhandenen Materialien, z. B. für Lehm aus der mitverpachteten Lehmgrube kann der Pächter ebenfalls eine Bezahlung nicht beanspruchen, zumal ihm der Verkauf solcher Materialien in der Regel nicht gestattet ist; es ist jedoch selbstverständlich, daß der Pächter zur unentgeltlichen Hergabe solcher Materialien nur soweit verpflichtet sein kann, als dadurch das ihm verpachtete Culturland (Wiesen oder Aecker) nicht vermindert wird.

Die unentgeltliche Hergabe des erforderlichen Strohes von Seiten des Pächters ist ebenfalls durchaus gerechtfertigt unter der Voraussetzung, daß der Pächter das Abfallstroh zurückerhält; denn der Hauptwerth des Strohes für den Pächter besteht in seinem Werthe als Streu und Dünger; für diese Zwecke hat aber das Abfallstroh, z. B. von alten Strohdocken, mindestens denselben Werth, wie das frische Stroh.

Von den übrigen Abfallmaterialien wird das Holz dem Pächter nicht unentgeltlich zu überlassen sein; der Werth desselben ist vielmehr in der Baurechnung in Einnahme zu stellen; um diesen Werth vermindern sich also die Reparaturkosten des laufenden Jahres; die noch brauchbaren Steine, Ziegel u. s. w. verbleiben dem Pächter zur Benutzung für spätere Reparaturen. —

Es giebt gewisse Reparaturen, welche nicht einem wirthschaftlichen Bedürfnisse, sondern einem persönlichen Bedürfnisse abhelfen; deren Kosten daher je nach persönlichen Neigungen und Lebensgewohnheiten außerordentlich schwanken.

Man kann sie unter dem Ausdrucke: Luxusanlagen zusammenfassen; dahin gehört namentlich die Ausschmückung der Wohnräume, Tapeziren, Malen u. s. w.

Wollte man die Kosten für Luxusanlagen mit unter die Unterhaltungssumme rechnen, so müßte man dem Verpächter die Befugniß einräumen, derartige Luxusausgaben je nach seinen persönlichen Ansichten zu beschränken.

Es ist richtiger, sie einfach auszunehmen, und zu bestimmen, daß der Verpächter das Recht hat, im einzelnen Falle darüber zu entscheiden, ob eine Ausgabe als Luxusausgabe betrachtet werden soll oder nicht. —

Um allen Zweifel zu beseitigen, ist es zweckmäßig, noch über einige andere Punkte specielle Vereinbarung zu treffen, nämlich über die Ausgaben für Weißen, Reinigen der Schornsteine, Einsetzen von Fensterscheiben und Wiederanschaffung verloren gegangener Schlüssel. Die Ausgaben für diese Dinge gehören zwar nach unserer Bestimmung unzweifelhaft zur Unterhaltungssumme der Gebäude; da man aber meist als selbstverständlich annimmt, daß der Pächter diese Kosten allein tragen muß, so ist es rathsam im Vertrage ausdrücklich zu bemerken, daß sie von der stipulirten Unterhaltungssumme mit bestritten werden sollen; selbst wenn man der Meinung wäre, daß diese Ausgaben principiell nicht als Baureparaturen zu betrachten seien, würde es sich dennoch der Einfachheit wegen empfehlen, sie als solche anzusehen, um — bei der Geringfügigkeit dieser Posten — eine kleinliche Pedanterie zu vermeiden; man hat also diese von Jahr zu Jahr wenig veränderlichen, daher leicht berechenbaren Ausgaben bei Ermittelung der Minimalsumme mit zu berücksichtigen. Daß die Unterhaltungskosten für diejenigen baulichen Gegenstände, welche zum eisernen Inventar gerechnet werden sollen, (z. B. das Reinigen der Oefen, Reparaturen der übrigen Feuerungsanlagen) nicht mit in die Unterhaltungssumme einbegriffen sind, ist selbstverständlich. —

Wir haben schließlich noch einem Einwande zu begegnen, der vielleicht gegen die Zweckmäßigkeit der besprochenen Baubestimmung erhoben werden könnte; dem Einwande nämlich, daß sie nicht so einfach sei, wie wünschenswerth. Es ist zuzugeben, daß die klare und präcise Fassung unserer Bestimmung einige Schwierigkeiten bietet; es ist ferner zuzugeben, daß es nicht ganz leicht ist, sich in das durch dieselbe gegründete Verhältniß rasch und völlig hineinzudenken, zumal man gewohnt ist, sich mit Bestimmungen zu begnügen, die bei aller Weitläufigkeit außerordentlich oberflächlich sind, jeder tiefern Begründung entbehren, und niemals der scharfen Erfassung der realen Verhältnisse ihre Entstehung verdanken.

Aber — wie kommt es denn, daß es schwierig ist, die Bestimmung präcis zu fassen, daß ihr Verständniß nicht auf der flachen Hand liegt?

Nicht daher kommt es, weil unsere Bestimmung complicirt ist, sondern daher, weil das durch die Verpachtung der Gebäude entstandene Verhältniß der Contrahenten complicirt ist.

Unsere Bestimmung ist nur der Ausdruck dieses vorhandenen complicirten Verhältnisses, sie regelt es nur, und schiebt es so zurecht, daß es klar wird, und jedem verständlich, der es verstehen will.

Ein Vorwurf ist also unserer Bestimmung in dieser Beziehung auf keinen Fall zu machen; jeder Versuch einer Vereinfachung, wenn diese in einer principiellen Aenderung besteht, hat zur Folge, daß das Ziel, nach welchem wir zu streben haben, nicht erreicht wird. Daß übrigens auch nur

dem schnellen und vollkommnen Verständniß, nicht aber der Anwendung unserer Bestimmung Schwierigkeiten entgegenstehen, mag zunächst durch die Thatsache bezeugt werden, daß diese Bestimmung nicht theoretisch construirt, sondern aus der Praxis erwachsen, und mit vortrefflichem Erfolge bereis angewandt ist; und läßt sich leicht beweisen durch die folgende beispielsweise Ausführung der außerordentlich einfachen Abgleichungsberechnung am Ende der Pachtzeit.

Nehmen wir an, die Pachtzeit sei auf 12 Jahre festgesetzt; die durchschnittliche Minimalsumme auf 240 ℛ.; die ganze Minimalsumme also auf $12 \times 240 = 2880$ ℛ.; die durchschnittliche Maximalsumme auf 300 ℛ.; die ganze Maximalsumme also auf $12 \times 300 = 3600$ ℛ. Am Ende der Pachtzeit liegen 12 revidirte Jahresrechnungen vor, aus denen sich die Summe, welche in jedem Jahre verbraucht ist, also auch die ganze während der Pachtzeit verbrauchte Summe ergiebt. Es sind nur 3 Fälle möglich; entweder bleibt die wirklich verwandte Summe unter dem Minimum, oder sie übersteigt dasselbe, ohne das Maximum zu überschreiten, oder sie übersteigt das Maximum.

Erster Fall.

Die wirklich verbrauchte Summe soll betragen 2760 ℛ. Das durchschnittliche Minimum beträgt 240 ℛ.; in 12 Jahren also die ganze Minimalsumme	2880 ℛ.
wirklich verbraucht sind	2760 „
Der Pächter hat also dem Verpächter auszuzahlen	120 ℛ.

Zweiter Fall.

Die wirklich verbrauchte Summe soll betragen	3200 ℛ.
Die Minimalsumme beträgt	2880 „
mehr verbraucht	320 ℛ.
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten die Hälfte mit	160 ℛ.

Dritter Fall.

Die wirklich verbrauchte Summe soll betragen	3900 ℛ.
Die Maximalsumme beträgt	3600 „
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten:	
1) den die Maximalsumme übersteigenden Betrag von . . .	300 ℛ.
2) die Hälfte der Differenz zwischen dem Minimum (2880 ℛ.) und dem Maximum (3600 ℛ.) = 720 ℛ. mit	360 ℛ.
Summa	660 ℛ.

Der Entwurf eines Pachtvertrags im zweiten Theile dieser Schrift enthält im § 11 die Bestimmung über die Unterhaltung der Gebäude; um

jedes Mißverständniß zu vermeiden, enthält die Anlage B zum Pachtcontract Beispiele einer Jahresbaurechnung, der Generalabrechnung, und einer Abgleichungsberechnung im Laufe der Pachtzeit.

Die entworfene Bestimmung über die Baureparaturen bezieht sich lediglich auf die Erhaltung der vorhandenen Gebäude, und auf die Ausbesserung resp. Erneuerung gewisser Pertinenzien derselben; es bleibt also noch übrig, die Rechte und Pflichten der Contrahenten kennen zu lernen für den Fall der Ausführung von Neubauten, Umbauten und Veränderungen der vorhandenen Gebäude.

Man versteht in der Praxis unter einem Neubau in der Regel auch den Umbau eines alten Gebäudes, wenn dasselbe abgerissen oder von Naturereignissen zerstört und wieder hergestellt wird.

Wir halten es jedoch für zweckmäßig, diese beiden Begriffe zu trennen, und wollen unter Neubau nur die Herstellung eines ganz neuen (noch nicht vorhandenen) Gebäudes verstehen; unter Umbau die Errichtung eines neuen Gebäudes an die Stelle eines alten mit Benutzung des noch brauchbaren alten Materials; der Ausdruck: Veränderungen erläutert sich von selbst.

Da der Pächter nicht das Recht hat, bauliche Anlagen, welche die Form oder Einrichtung der ihm verpachteten Gebäude verändern, ohne Genehmigung des Verpächters vorzunehmen,[1] weil ihm nur die Nutzung der verpachteten Objecte zusteht, so ist zu untersuchen:

1) unter welchen Umständen der Verpächter zur Ausführung von Neubauten, Umbauten und baulichen Veränderungen verpflichtet ist.
2) Wie vorkommenden Falls die Ausführung zu bewerkstelligen und die Kosten aufzubringen sind.

Neue bauliche Anlagen können erforderlich werden in Folge von Unglücksfällen: Brand, Sturm, Ueberschwemmung; ferner dann, wenn ein Gebäude durch Reparaturen nicht mehr erhalten werden kann; endlich aus wirthschaftlichen Gründen: Erweiterung der Wirthschaft (durch Ankauf von Grundstücken), und Veränderung der Betriebsweise (z. B. Vermehrung des Rindviehs und Verminderung der Schafe).

---

1) Anhalt § 10; Gotha § 20; Hannover § 13 (Anlage § 10); Holstein § 19; Lauenburg § 22; Lippe-Detmold § 14; Nassau Art. 14; Oldenburg § 42; Stolberg § 6; Stralsund § 14.

Für den Fall eines Brandunglücks sind, wie schon früher bemerkt, besondere Vereinbarungen erforderlich, weil in diesem Falle in der Versicherungsgesellschaft ein dritter Concurrent zu den Baukosten auftritt. Diesen Fall lassen wir also hier außer Betracht.

Sind Gebäude durch Sturm oder Ueberschwemmung erheblich beschädigt, so ist die Frage, ob die Wiederherstellung als ‚Reparatur oder als Umbau' zu betrachten ist.

Würde die Ausbesserung als Reparatur aufzufassen sein, so würde sie, wenn unsere Bestimmung über die Instandhaltung der Gebäude adoptirt ist, vom Pächter auszuführen und vorläufig zu bezahlen sein. Da dem Pächter ein Nachtheil hieraus nicht erwachsen kann, weil er, wenn die Reparatur so bedeutende Kosten verursachen sollte, daß die fixirte durchschnittliche Maximalsumme erheblich überschritten würde, die Mehrausgabe in demselben Jahre wiedererhält, so kann es dem Verpächter ohne Bedenken überlassen werden, in solchen Fällen zu entscheiden, ob die erforderliche Ausbesserung als Reparatur oder als Umbau betrachtet werden soll; entscheidet sich der Verpächter für das letztere, so ist er selbstverständlich verpflichtet, den Umbau nach den für diesen Fall vereinbarten contractlichen Bestimmungen ausführen zu lassen.

Ist aber die Pflicht des Pächters in Bezug auf die Instandhaltung der Gebäude nicht in der Weise begrenzt, wie wir vorgeschlagen haben, so muß der Contract Bestimmungen darüber enthalten, unter welchen Umständen eine derartige Beschädigung als Umbau aufgefaßt werden soll.

Werden Umbauten erforderlich in Folge von Unglücksfällen, oder deshalb weil ein Gebäude durch Reparatur nicht mehr erhalten werden kann so ist selbstverständlich der Verpächter verpflichtet, dieselben auf seine Kosten ausführen zu lassen.

Zur Ausführung von Neubauten und baulichen Veränderungen, welche aus wirthschaftlichen Gründen erforderlich sind, kann der Verpächter jedoch nur dann verpflichtet sein, wenn sie durch seine Maßnahmen nothwendig werden; wenn er also z. B. Ländereien zukauft und diese den Pachtobjecten hinzutreten.

Die Verpflichtung des Verpächters, im Laufe der Pachtzeit Neubauten, Umbauten oder bauliche Veränderungen ausführen zu lassen beschränkt sich also auf gewisse Fälle.[1]

Es kann daher vorkommen, daß Neubauten oder bauliche Veränderungen aus wirthschaftlichen Gründen für den Pächter zweckmäßig, selbst nothwendig sind, ohne daß der Verpächter die Verpflichtung hat, sie ausführen zu lassen.

---

1) Hannover § 13 (Anlage § 5); Holstein § 27; Preußen § 12 A; Stolberg § 6 u. a.

Für zwei Fälle hat demnach eine Vereinbarung der Contrahenten über die Ausführung baulicher Veränderungen stattzufinden;

1) für den Fall, daß eine Verpflichtung des Verpächters und
2) für den Fall, daß ein begründeter Wunsch des Pächters vorliegt.

Die vorliegenden Pachtcontracte enthalten folgende verschiedene Bestimmungen:

1) Alle Bauten und baulichen Veränderungen hat der Pächter, wenn der Verpächter sie genehmigt, aus eigenen Mitteln zu bestreiten:
   a) ohne Ausnahme; die Ausführung geschieht in der Regel durch den Pächter;[1]
   b) ausgenommen Umbauten in Folge von Sturm; die Wiederherstellung dieser übernimmt der Verpächter, der Pächter leistet alle Fuhren;[2]
   c) ausgenommen Umbauten in Folge von Sturm, Wasserfluthen oder wenn ein Gebäude durch Hauptreparaturen nicht mehr erhalten werden kann. Die Wiederherstellung übernimmt der Verpächter; der Pächter leistet bei Umbauten in Folge von Sturm und Wasserfluthen die Fuhren und Dachdeckungen; bei Umbauten in Folge von Baufälligkeit trägt er außerdem ein Fünftheil der gesammten übrigen Kosten.[3]
2) Alle Neubauten und Umbauten bezahlt der Verpächter,[4]
   a) ohne einen Beitrag des Pächters;[5]
   b) der Pächter leistet alle Fuhren innerhalb gewisser Grenzen;[6]
   c) der Pächter leistet alle Fuhren, bei Neubauten die Hälfte, unentgeltlich, und stellt die Leute zum Auf- und Abladen der

---

1) Stralsund § 13, 14.

2) Lippe-Detmold § 15, No. 3.

3) Preußen § 12, 13, 14B. Wenn sich vor Abschluß des Contractes bestimmen läßt, ob Neu- oder Umbauten in der nächsten Pachtperiode erforderlich sind, so wird der Pächter verpflichtet, die Bauten nach Maßgabe der dem Contracte beigefügten Anschläge und Zeichnungen bis zu einer bestimmten Zeit zur Ausführung zu bringen, und erhält dazu unter Umständen eine bestimmte baare Aushülfe vom Verpächter; Pachtcontract über die preuß. Domäne Düna § 11; Th. II. dieser Schr. S. 268.

4) In den Contracten, welche dem Verpächter die Kosten für Neubauten u. Umbauten übertragen, wird das Vorkommen baulicher Veränderungen nicht besonders erwähnt; da dieselben nur mit Genehmigung des Verpächters vorkommen können, so hängt es also von den Bedingungen ab, unter denen der Verpächter seine Genehmigung ertheilt, ob sie auf Kosten des Verpächters oder des Pächters ausgeführt werden.

5) Baden § 4; Hessen-Darmstadt Art. 9; Oldenburg § 43 (?)

6) Braunschweig § 6, No. 7; Hannover § 13, Bauvorschrift. § 5, 6; Holstein § 27 u. f. Stolberg § 5 — 7.

Materialien; wird auf seinen Wunsch ein Bau ausgeführt, so verzinst er das Baucapital mit 5%;[1]

d) der Pächter leistet die Fuhren, liefert gewisse Materialien und bezahlt gewisse Arbeiten;[2]

e) der Pächter leistet alle Spann- und Handdienste;[3]

f) der Pächter leistet alle Fuhren und verzinst bei Neubauten das Baucapital.[4]

3) Bauten, zu deren Ausführung der Verpächter verpflichtet ist, bezahlt dieser ohne einen Beitrag des Pächters; Bauten, welche aus wirthschaftlichen Gründen zweckmäßig sind, bezahlt der Pächter; sie werden ihm jedoch, wenn sie vom Verpächter genehmigt sind, bei Rückgabe des Pachtguts abgenommen und nach dem Werthe, welchen sie dann haben, bezahlt.[5]

Man sieht zunächst, daß in diesen Bestimmungen mit wenigen Ausnahmen kein Unterschied gemacht wird zwischen einem Bau, zu dessen Ausführung der Verpächter verpflichtet ist, und einem solchen, welcher unternommen wird, um einem begründeten Wunsche des Pächters zu willfahren; man darf jedoch, um ein Urtheil darüber zu gewinnen, welche von diesen Bestimmungen den Forderungen der Billigkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, diesen Unterschied nicht aus dem Auge verlieren. Wir werden also zunächst diese Bestimmungen unter der Voraussetzung zu prüfen haben, daß es sich um Bauten handelt, zu deren Ausführung der Verpächter verpflichtet ist.

Die Ausführung eines Baues ist stets an die Genehmigung des Verpächters gebunden. Dagegen läßt sich nichts sagen; der Verpächter muß im Stande sein, sowohl den Bauplan festzustellen, wie auch darüber zu entscheiden, wer die Leitung des Baues übernehmen soll.

Wenn die Kosten für solche Bauten, zu deren Ausführung der Verpächter verpflichtet ist, dem Pächter aufgebürdet werden, fordert die Billigkeit, daß der Pächter in den Stand gesetzt wird, die Größe der übernommenen Last vor Abschluß des Vertrages zu schätzen.

Diesem Grundsatze widersprechen die Verträge für den R. B. Stralsund und für Lippe-Detmold, welche dem Pächter die Baukosten aufbürden, ohne ihm vor Abschluß des Contractes die Höhe derselben kund zu thun.

---

1) Rudolstadt § 11.
2) Anhalt § 10; Lauenburg § 22. (Kosten für Auf- und Abladen von Materialien.)
3) Mecklenburg § 16, 17.
4) Gotha § 22; Weimar § 25.
5) Oesterreich § 7.

In Preußen wird wo möglich im Contracte selbst festgesetzt, welche Gebäude im Laufe der Pachtzeit neu gebaut oder umgebaut werden sollen, und der Pächter verpflichtet, diese Bauten nach den beigefügten Zeichnungen und Anschlägen auszuführen.

Gegen dies Verfahren läßt sich vom Standpunkte der Billigkeit aus nichts einwenden.

Da man aber nicht unter allen Umständen im voraus bestimmen kann, ob Bauten im Laufe der Pachtzeit vorkommen, so enthält der preußische Contract für den Fall, daß im Laufe der Pachtzeit unvorhergesehene Bauten ausgeführt werden müssen, die Bestimmung, daß in diesem Falle der Pächter die Fuhren und Dachdeckungen zu leisten, unter Umständen auch noch $^1/_5$ der übrigen Baukosten zu bestreiten hat.

Es ist ohne Beweis klar, daß diese Bestimmungen unbillig sind. —

Diejenigen Contracte, nach denen der Verpächter alle Neubauten und Umbauten bezahlt, zeigen erhebliche Verschiedenheiten in Bezug auf die Höhe der Contribution, zu welcher der Pächter verpflichtet wird.

Es liegt auf der Hand, daß jeder Beitrag des Pächters zu denjenigen Bauten, welche der Verpächter herstellen lassen muß, vollkommen ungerechtfertigt ist, wenn die Höhe des Beitrags dem Pächter vor Abschluß des Contractes nicht bekannt ist, selbst dann, wenn dieser Beitrag nur in einer Verzinsung oder Amortisation[1] des dem Pächter im voraus nicht bekannten Baucapitals besteht; denn die Neubaurente steckt im Pachtgelde; der Verpächter hat die Summe, welche erforderlich ist, um ein Gebäude neu zu bauen (wir würden sagen: umzubauen) in dem Pachtzinse des Gutes seit der ersten Erbauung dieses Gebäudes längst bezogen; wenn er diese Summe jetzt verwendet, so kann er billigerweise eine Verzinsung und Amortisation derselben von dem jetzigen Pächter nur dann verlangen, wenn das jetzige Pachtgeld um diese Summe niedriger normirt ist; dies ist aber nur möglich und anzunehmen, wenn diese Summe vor Abschluß des Vertrages bekannt war.

Es ist also nur dann gerechtfertigt, den Pächter zur Verzinsung und Amortisation der Baukosten zu verpflichten, wenn ihm vor Abschluß des Vertrages bekannt ist, welche Bauten im Laufe der Pachtperiode ausgeführt werden sollen, wann sie vollendet sein werden, und wie viel sie kosten.

Dieser Grundsatz erleidet jedoch eine Ausnahme; dann nämlich, wenn ein Neubau oder eine bauliche Veränderung deshalb erforderlich wird, weil das Pachtgut durch den Ankauf von Grundstücken vergrößert ist; eine Vergrößerung des Areals bis zu einer gewissen Grenze — so lange nämlich die

1) Wie es scheint in Gotha § 22.

Bewirthschaftung von dem bisherigen Centrum aus noch möglich ist — gewährt dem Pächter Vortheile, weil seine Ausgaben nicht in demselben Verhältnisse steigen, wie seine Einnahmen; die General-Kosten verändern sich nicht. Für diesen Fall ist es daher nicht ungerechtfertigt, den Pächter zur Verzinsung der Bausumme zu verpflichten. —

Nur in den drei Contracten aus Darmstadt, Baden und Oesterreich wird der Pächter zu keinem Beitrage verpflichtet; es wird also nicht einmal die unentgeltliche Leistung der Fuhren verlangt.

So vortheilhaft diese Bestimmung ist für den Pächter, so kann man sie doch gerecht nicht nennen, wenn man die Interessen beider Theile ins Auge faßt; denn der Verpächter hat dadurch, daß er auch die Fuhren bezahlt, eine erhebliche Ausgabe, welche er nicht haben würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete; der Pächter aber hat, wenn er die Fuhren leistet und bezahlt erhält, durch die Ausführung des Baues einen ungerechtfertigten Gewinn, eine Einnahme, welche ihm nicht zufließen würde, wenn der Bau nicht unternommen wäre.[1]

Man kann zwar sagen, daß auch mit der Leistung der Fuhren ein Geldaufwand oder ein Verlust für den Pächter verknüpft ist, weil die Pferde unter Umständen stark abgenutzt werden, weil nothwendige Wirthschaftsarbeiten versäumt werden können, und eine erhebliche Futterzulage erforderlich sein kann; allein dieser Aufwand ist klein im Verhältniß zu dem des Verpächters, wenn dieser das Fuhrlohn bezahlen soll;[2] und nicht unbillig dann, wenn die Pflicht des Pächters angemessen begrenzt ist.

Diese Begrenzung, welche sich in den meisten Verträgen mehr oder weniger scharf auch findet, hat nach zwei Seiten hin zu geschehen; einerseits in Bezug auf die Zeit, und andererseits in Bezug auf die Menge der Fuhren.

Um die Menge zu begrenzen, benutzt man in der Regel das Auskunftsmittel, zu bestimmen innerhalb welcher Entfernung vom Gute alle Fuhren geleistet werden sollen; dieser Modus ist durchaus zweckmäßig; zur Bestimmung der Entfernung läßt sich ein anderer Maßstab nicht finden, als der: daß eine Fuhre nie mehr als einen Arbeitstag in Anspruch nehmen darf.

---

1) Dies gilt nur für größere Güter; bei kleinen Gütern, wo mit dem geringen Anspann die Herbeischaffung der Baumaterialien innerhalb der gegebenen kurzen Zeit nicht bewerkstelligt werden kann, ist die unentgeltliche Leistung der Fuhren von Seiten des Pächters selbstverständlich nicht zu verlangen.

2) Bei dem Neubau eines Stalles, welchen der Verfasser ausführen ließ, betrug das Fuhrlohn nach dem Anschlage 565 ℛ. 26 ℊ. 4 ₰; die wirkliche baare Ausgabe, welche durch die erforderliche Futterzulage erwuchs, betrug dagegen etwa 60 ℛ.

In Bezug auf die Zeit der Fuhren, also auch der Bauausführung, so weit diese von den Fuhren abhängt, wird in der Regel bestimmt, daß der Pächter während der Ernte und Bestellzeit verschont werden soll.

Diese Bestimmung genügt nicht, um den Pächter vor Verlusten, vor unangemessenen Forderungen des Verpächters zu schützen; denn es kommen auch außerhalb der Bestell- und Erntezeit höchst nothwendige Wirthschaftsarbeiten vor, z. B. Düngerfuhren, Umbruch der Kleestoppel zur Rapsbestellung u. s. w.

Da der Pächter das größte Interesse hat, die Ausführung eines Baues, der beschlossen ist, möglichst zu beschleunigen, so ist gar kein Grund vorhanden, ihm die Bestimmung über die Zeit der Bauausführung nicht anheim zu stellen. Der Verpächter hat sich, wenn er die Baukosten trägt, lediglich davor zu schützen, daß der Pächter sein Recht nicht zum Nachtheil des Baues, oder zum Nachtheil der Casse des Verpächters ausüben kann; es muß deshalb dem Verpächter zustehen, den Bau in den Wintermonaten zu sistiren. —

Vom Standpunkte der Billigkeit haben wir alle diejenigen Bestimmungen über die Aufbringung der Kosten zu Bauten, welche der Verpächter herzustellen verpflichtet ist, verwerfen müssen, nach denen der Pächter Beiträge zu leisten hat, deren Umfang er vor Abschluß des Contracts nicht kennt. Für unvorhergesehene nothwendige Bauten also, welche im Laufe der Pachtzeit vorkommen, kann allein die Bestimmung gerechtfertigt sein, welche den Verpächter verpflichtet, die Baukosten sämmtlich zu tragen, und den Pächter nur zur unentgeltlichen Leistung der Fuhren innerhalb gewisser Grenzen nöthigt.[1]

Steht dagegen vor Abschluß des Contractes fest, daß gewisse Bauten innerhalb der nächsten Pachtzeit auszuführen sind, so ist es vom Standpunkte der Billigkeit aus gleichgültig, ob die Kosten solcher Bauten vom Pächter oder vom Verpächter aufgebracht werden; man hat also dann die Wahl zwischen zwei Verfahren, und wird dasjenige als das zweckmäßigste zu bezeichnen haben, welches dem Verpächter am sichersten garantirt, daß der Bau solide und möglichst billig ausgeführt wird.

Die möglichst billige Ausführung wird unzweifelhaft am sichersten durch das erste — in Preußen übliche — Verfahren garantirt, nach welchem der Pächter verpflichtet ist, den Bau nach Maßgabe der dem Contracte beigelegten Zeichnungen und Anschläge binnen einer bestimmten Zeit herzustellen, zumal wenn man bedenkt, daß bei den meisten Bauunternehmungen die Ueberschreitung der Voranschläge nicht Ausnahme, sondern Regel ist; der Pächter wird es sich angelegen sein lassen, den Bau so billig,

1) Braunschweig, Hannover, Holstein, Stolberg.

wie nur irgend möglich herzustellen; denn was er spart, hat er selbst verdient.

Die Baukosten selbst werden möglichst gering sein — das leidet keinen Zweifel; aber — wird die Ersparung an den Baukosten auch der Casse des Verpächters zu Gute kommen?

Es ist möglich; — sicher aber ist es nicht.

Man kann die Wirkung dieser Bestimmung auf den Pachtzins recht deutlich sehen bei der letzten Verpachtung hannoverscher Domänen.

Bei der Verpachtung der Domäne Düna wird der Pächter verpflichtet, gewisse Umbauten innerhalb der ersten drei Pachtjahre auf seine Kosten auszuführen; die Regierung gewährt einen Zuschuß von 2300 ℛ.[1]

Der Pachtzins, welcher bei dieser Bedingung von der Domäne erzielt ist, beträgt $3_{,3}$ ℛ. pro Mrg.[2] Wenn man Hardegsen, das seines geringen Bodens wegen im Verhältniß zu den übrigen Domänen einen niedrigen Pachtzins giebt, nicht berücksichtigt, so beträgt die Durchschnittspacht für die übrigen 12 Domänen $5_{,6}$ ℛ. pro Mrg.

Düna giebt also $2_{,3}$ ℛ. pro Mrg. weniger als der Durchschnitt; bei einem Gesammtareal von 1063 Mrg. beträgt die ganze Summe, welche weniger erzielt ist, als im Durchschnitt: $2444_{,9}$ ℛ.

Rechnet man hierzu den Zuschuß von 2300 ℛ., so müßten sich die Baukosten auf $4744_{,9}$ ℛ. belaufen, wenn die Pacht für Düna die Durchschnittspacht für die übrigen Domänen erreichen soll.

Die Anschlagssumme ist uns nicht bekannt, aber angenommen, sie wäre höher, so daß sich also der Verpächter bestimmt einen Vortheil für seine Casse herausrechnen könnte, so würde damit natürlich nur der Beweis geliefert sein, daß sich die Pachtbewerber diesmal verrechnet haben; aber doch nicht der Beweis, daß sie sich immer verrechnen; man muß vielmehr zur Ehre der preußischen Domänenverwaltung annehmen, daß sie nicht darauf speculirt, die Unkenntniß oder einen Rechenfehler der Pachtbewerber zum Vortheil ihrer Casse auszubeuten, sondern daß sie annimmt, die Pachtbewerber würden die zu übernehmende Last vollkommen richtig zu schätzen wissen, und demgemäß ihre Gebote einrichten.

Wird dies aber vorausgesetzt, so ist ein Vortheil für die Casse des Verpächters natürlich nicht zu erwarten; denn wenn die Pachtbewerber richtig rechnen, so werden sie bedenken, daß die Anschlagssumme in der Regel übersteigen wird; sie werden die mannigfachen Störungen im Wirthschaftsbetriebe, die unberechenbaren Verluste in Folge derselben möglichst hoch veranschlagen;

---

1) Pachtcontract über d. preuß. Domäne Düna § 11; Bd. II dieser Schr. S. 268.

2) Tabelle Seite 76. dieser Schrift.

sie werden eine so erhebliche Summe weniger bieten, daß sie mit Sicherheit erwarten können, gedeckt zu sein.

Bedenkt man, daß jeder Pächter den Unbequemlichkeiten, welche solche Bauten mit sich bringen, gern aus dem Wege geht, so ist anzunehmen, daß auch die Concurrenz sich vermindern, die geringe Nachfrage das Streben der Bewerber, den Pachtzins stark herabzudrücken, begünstigen wird.

Wenn man also nicht darauf speculirt, daß die Pachtbewerber sich verrechnen, dann muß man annehmen, daß das Verfahren des preußischen Contracts für die Casse des Verpächters unvortheilhaft ist.

Angenommen aber auch, die Erfahrung zeigte, daß die Pachtbewerber bei der Berechnung des Pachtzinses nie mehr, als höchstens die veranschlagte Summe in Abzug brächten, daß also für den Verpächter bisher durch unverhältnißmäßiges Herabdrücken des Pachtzinses ein Nachtheil nicht erwachsen sei, welcher Schluß würde aus dieser Erfahrung gezogen werden müssen?

Doch sicherlich nur der, daß die betreffenden Pächter die Hoffnung haben, *dennoch ein gutes Geschäft zu machen*.

Und worauf würde sich diese Hoffnung gründen? — Doch nur auf die Meinung, bei Gelegenheit der Bauausführung *erhebliche Ersparungen* machen zu können.

Jeder Sachverständige weiß, daß solche Ersparungen in der That möglich sind; möglich durch *strenge Beaufsichtigung, überlegte Anordnung, sachverständige Leitung, Benutzung des alten Materials*; möglich aber auch auf einem anderen Wege, nämlich auf *Kosten der Solidität* des Baues; Ersparungen auf dem ersten Wege sind *äußerst schwierig*; sie erfordern *volle Sachkenntniß*, eine *unermüdliche, aufreibende Thätigkeit, fortdauernde strenge Controle*; sie erfordern die *genaueste Kenntniß des Werthes* und *Preises der Materialien in der betreffenden Gegend*, die *Fähigkeit*, mit den Bauunternehmern und Handwerkern mit voller Sicherheit verkehren und unterhandeln zu können; sie sind endlich nur möglich, wenn dem Bauführer eine gewisse *Freiheit der Bewegung* zusteht, wenn er nach seinem Ermessen im Detail des Bauplanes Aenderungen vornehmen kann.

Ersparungen auf dem zweiten Wege sind sehr leicht, und auf mannigfache Weise möglich; z. B. durch Ankauf des billigsten Materials zur Verwendung an Stellen, wo es nicht sichtbar ist, durch geringe Accordsätze, durch ungenügende Fundamentirung, zweckwidrige Verwendung von alten Materialien u. s. w.

Es ist leicht einzusehen, daß ein Pächter, der neu in die Gegend kommt, der die Verhältnisse noch nicht kennt, der in den ersten Jahren

voll beschäftigt ist mit der Organisation seiner Wirthschaft, nicht im Stande sein wird, erhebliche Ersparungen der ersten Art zu machen, wenn er auch die erforderliche Fähigkeit besäße; diese Fähigkeit ist aber in der Regel gar nicht vorhanden, sie findet sich nur ganz ausnahmsweise einmal bei Männern, welche Gelegenheit gehabt haben, in dieser Beziehung Erfahrungen zu machen. Bedenkt man ferner, daß das klare, durchdringende Verständniß eines Bauplans, den ein anderer entworfen hat, ein sehr gründliches Studium erforderlich macht, und immer eine schwere Aufgabe ist, daß die Baupläne landwirthschaftlicher Gebäude in der Regel ohne Verständniß der lokalen practischen Bedürfnisse nach einer Schablone entworfen sind; daß der Pächter nicht die Freiheit hat, Aenderungen in den Details, welche zweckmäßig sind und Ersparungen herbeiführen können, vorzunehmen, so wird man nicht zweifelhaft darüber sein können, daß alle Ersparungen, welche der Pächter machen kann, unter allen Umständen die Solidität der Gebäude beeinträchtigen.

Wir glauben, daß die bauliche Beschaffenheit der Domänengebäude in Preußen, welche nach den Grundsätzen des preußischen Contracts gebaut sind, in Vergleich mit den Domänengebäuden in anderen Staaten, z. B. in Braunschweig, ein vollgültiges Zeugniß ist für die Richtigkeit dieses Schlusses.

Wie sollte es auch möglich sein, daß er falsch wäre, wenn man sich vorstellt, daß der Pächter nur das eine Interesse hat, zu sparen, was irgend möglich ist, — wenn das neue Gebäude nur die Pachtzeit aushält; es wird niemand behaupten wollen, daß eine scharfe Controle ein geeignetes und wirksames Gegenmittel sei, oder daß es vortheilhafter sei, billig und schlecht zu bauen, als theuer und gut; es ist zwar vollständig zuzugeben, daß die Summe, welche über das wahre Bedürfniß hinaus verbaut wird, weggeworfen ist; daß durch Bauten sehr viel Geld verschwendet werden kann, und auch verschwendet worden ist, z. B. in Hannover; aber billig bauen ist nicht gleichbedeutend mit schlecht bauen; man kann billig bauen und dennoch gut; durch die Anwendung des besprochenen Verfahrens aber baut man wahrscheinlich theuer, und sicher schlecht; daß man schlecht baut, wird man wohl nicht bestreiten können; daß man theuer baut, d. h. theuer für die Casse des Verpächters, das würde sich, wenn es sich nicht sofort bei der Verpachtung durch eine unverhältnißmäßige Verminderung des Pachtzinses zeigt, sehr deutlich dann erkennen lassen, wenn man in Preußen versuchen würde, die von uns vorgeschlagene Bestimmung über die Aufbringung der Reparaturkosten einzuführen; es würde zu Tage treten in der zweifellos sehr bedeutenden Höhe dieser Kosten; und wenn man annimmt, daß die Pächter diese Kosten, welche sie jetzt tragen müssen, bei Berechnung ihrer Pachtgebote in Anschlag

gebracht haben, so werden schon jetzt die Pachtpreise entsprechend niedriger sein; und wäre dies nicht der Fall, hätten sich also die Pächter verrechnet, so wird die Folgezeit diesen Rechenfehler ausgleichen.

Es ist uns keinem Zweifel unterworfen, daß die hohen Pachtsummen, welche bei der letzten Verpachtung hannoverscher Domänen erzielt sind, zum Theil mit ihren Grund in dem meist vortrefflichen Zustande der Gebäude haben; wenn man die Resultate dieser Verpachtungen vergleicht mit den Ergebnissen der in den Jahren 1864 — 1867 vorgekommenen Verpachtungen im Regierungsbezirke Magdeburg, — „dem gelobten Lande der Domänenverwerthung" [1] so zeigen sich folgende Unterschiede:

Von 75 neuverpachteten Domänen in Magdeburg beträgt die durchschnittliche Pacht pr. Morgen $3_{,50}$ Thlr.; [1] von den 14 neuverpachteten Domänen in der Provinz Hannover (mit Einschluß von Düna und Hardegsen, dessen Boden mit dem Magdeburger gar nicht in Vergleich zu stellen ist) $5_{,3}$ Thlr. pr. Morgen. —

Die Frage, ob es zweckmäßig ist, den Pächter zur Uebernahme derjenigen Bauten, deren Ausführung im Laufe der Pacht vor Abschluß des Contractes feststeht, von vornherein zu verpflichten, ist unserer Meinung nach zu verneinen.

Es bleibt also auch für diese Bauten nur das andere Verfahren übrig, nach welchem der Verpächter alle Kosten bestreitet, der Pächter nur die Fuhren innerhalb gewisser Grenzen leistet.

Es läßt sich nicht läugnen, daß auch dies Verfahren seine Mängel hat; die Ausgaben des Verpächters werden unzweifelhaft höher sein, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete. Indeß dieser Nachtheil für den Verpächter ist weit geringer, als der Nachtheil, welcher ihm durch das erste Verfahren entsteht; die Uebelstände des ersten Verfahrens sind unvermeidlich; der Nachtheil des zweiten Verfahrens ist, wenn nicht ganz zu vermeiden, so doch durch geeignete Maßnahmen von Seiten des Verpächters erheblich zu verringern, und es hat den großen Vortheil, daß die solide Ausführung und Haltbarkeit der Gebäude garantirt ist, daß daher der Verlust des Verpächters ein bekannter, augenblicklicher, nicht, wie bei dem ersten Verfahren ein solcher ist, welcher sich in Dunkel hüllt und erst indirect und allmälig durch fortwährende Erhöhung der Reparaturkosten und Sinken des Pachtgeldes zum Vorschein kommt.

Für das zweite Verfahren, die directe Aufbringung der Kosten durch den Verpächter, sprechen sich, wie es scheint ohne Ausnahme, alle landwirthschaftlichen Schriftsteller aus. [2]

1) Preußens Staatsdomänengüter von Adolf Franz, 2te Ausg. 1868 S. 45.

2) Walz, Betriebslehre S. 153. — Hoffmann, Das Würtembergische Finanzrecht 1857 Bd. 1 S. 207; (Verwaltungseinrichtungen in Würtemberg zum Zweck der Gebäude-

Es ist nicht unsere Aufgabe, zu untersuchen, wie es der Verpächter anzufangen hat, um die Baukosten möglichst zu vermindern; ist der Pächter ein zuverlässiger Mann, so wird das richtigste sein, ihm Vertrauen zu schenken, und ihm die Ausführung des Baues nach einem vereinbarten Plane zu übertragen; ist die Höhe der Baukosten vor Abschluß des Contractes annähernd ermittelt, so ist nichts dagegen zu erinnern, den Pächter zur Verzinsung der Baukosten zu verpflichten; er wird diese Zinsensumme zwar selbstverständlich bei seinem Pachtgebote in Rechnung ziehen, aber er wird dadurch jedenfalls veranlaßt, dahin zu streben, daß eine erhebliche Ueberschreitung der Anschlagssumme vermieden wird; er ist aber nicht so stark betheiligt, daß es ihm darauf ankäme, Ersparungen zu machen, welche die Solidität des Baues beinträchtigen. —

Wir haben bisher nur diejenigen Bauten ins Auge gefaßt, zu deren Herstellung der Verpächter verpflichtet ist.

Es frägt sich, ob auch die Herstellung derjenigen Bauten, welche zum Zwecke einer Aenderung des Wirthschaftsbetriebes dem Pächter wünschenswerth sind, nach denselben Grundsätzen zu erfolgen hat.

In den meisten Pachtcontracten werden, wie früher hervorgehoben, solche Bauten nicht ausgeschieden;[1] wenn also die Genehmigung des Verpächters erfolgt ist, so gelten für sie dieselben Vorschriften, wie für die übrigen Bauten.

Man wird indeß zugestehen müssen, daß ein erheblicher Unterschied vorhanden ist; daher besondere Bestimmungen für dieselben gerechtfertigt sind, um so mehr, da die Vielseitigkeit des heutigen Wirthschaftsbetriebes Aenderungen in den Einrichtungen der Gebäude leicht erheischen kann.

Die einfachste Bestimmung würde die sein, daß vorkommenden Falls über die Ausführung solcher Bauten eine besondere Vereinbarung getroffen werden soll.

Es ist indeß für den Pächter von Wichtigkeit zu wissen, auf welche Eventualitäten er sich in dieser Beziehung gefaßt zu machen hat; es scheint deshalb zweckmäßig, einige grundsätzliche Bestimmungen in den Vertrag aufzunehmen.

---

erhaltung); Rau, Lehrbuch der polit. Oeconomie, 3. Bd. 1. Abth.; Finanzwissenschaft, 3te Aufl. 1850 S. 148. — Göriz, Betriebslehre, Th. III. S. 173. — v. Hohnstedt, Verpachtung S. 57. — W. Seelig, Beiträge zur Domänenfrage im Archiv der polit. Oeconomie von Rau und Hanssen, Bd. 9. 1851 S.78.

1) Ausnahmen: Oesterreich § 7 (es kommen für derartige Bauten die in § 5 hinsichtlich der Meliorationen getroffenen Bestimmungen zur Anwendung); Preußen § 12 (der Pächter bezahlt sie); Rudolstadt § 11 (der Pächter ist verpflichtet, in diesem Falle das Baucapital mit mindestens 5 % zu verzinsen).

Im Vertrage aus Oesterreich[1] erklärt sich der Verpächter bereit, für die Meliorationen, durch welche dem Gute eine sichere und nachhaltige Erhöhung seines Werthes zugeht, dem Pächter beim Abtritt vom Pachte die Herstellungskosten mit Rücksicht auf die bis dahin entstandene natürliche Werthsverminderung dann zu vergüten, wenn der Pächter vor Beginn der Unternehmung unter Vorlegung des Planes und Kostenanschlags die Genehmigung des Verpächters hierzu erwirkte und die Melioration im guten Zustande übergiebt.

Diese Bestimmung ist völlig geeignet, auf bauliche Veränderungen, welche der Pächter für zweckmäßig oder nothwendig hält, in Anwendung gebracht zu werden; es würde nur hinzuzufügen sein, daß die Größe der Werthsverminderung — die Amortisationsquote — im voraus festgesetzt werden soll; durch die Vereinbarung einer größeren oder geringeren Amortisationsquote ist es möglich, den Pächter stärker oder schwächer, je nach dem Nutzen, den er von der Anlage hat, an den Herstellungskosten zu betheiligen; diese Bestimmung hat gegenüber der, daß der Verpächter die Baukosten bezahlt, und der Pächter sie nur verzinst oder amortisirt,[2] den Vortheil, daß der Verpächter leichter geneigt ist, den Wünschen des Pächters in dieser Beziehung zu willfahren, und gegenüber der Bestimmung, daß der Pächter die Kosten derartiger Bauten allein bestreiten soll,[3] hat sie den Vorzug, daß sie den Forderungen der Billigkeit, dem Rechtsgefühle in vollem Maße entspricht. —

Fassen wir das Ergebniß unserer Untersuchung kurz zusammen, so ist es dies:

Die Kosten von Umbauten, zu deren Herstellung der Verpächter verpflichtet ist, werden vom Verpächter bestritten; der Pächter leistet die nöthigen Fuhren; ist die Bausumme vor Abschluß des Contractes annähernd ermittelt, so wird dieselbe vom Pächter verzinst.

Die Kosten von Neubauten oder Veränderungen in Folge einer Vergrößerung des Gutsareals trägt der Verpächter, der Pächter hat dieselben zu verzinsen. Ueber die Bauausführung findet eine besondere Vereinbarung statt.

Die Kosten von Neubauten, Umbauten oder Veränderungen, welche aus wirthschaftlichen Gründen zweckmäßig sind, und vom Pächter gewünscht werden, trägt der Pächter, nachdem die Genehmigung des Verpächters und eine Vereinbarung über die Amortisationsquote erfolgt ist.

Der Contract hat außer diesen wesentlichen Grundsätzen noch einige Nebenbestimmungen zu enthalten über die Lieferung von Stroh und Bau-

1) Oesterreich § 5
2) Gotha, Rudolstadt, Weimar.
3) Lippe-Detmold, Preußen, R. B. Stralsund.

materialien, welche im Gute vorhanden sind, über die Hergabe eines Lager- und Zimmerplatzes, über die Verwendung der Abfallmaterialien, und über Entschädigung für Nachtheile, Unbequemlichkeiten und Terrainverluste in Folge des Baues.

Zur unentgeltlichen Lieferung des erforderlichen Strohes kann der Pächter billigerweise nur dann verpflichtet werden, wenn der Strohverbrauch ein sehr geringer ist, oder wenn gleichzeitig ein altes Gebäude entfernt und der Strohabfall dem Pächter überlassen wird; ist dies nicht der Fall, so muß ihm das Stroh, so weit er es entbehren kann, zu einem vorher bestimmten angemessenen Preise vergütet, oder es müssen ihm brauchbare Streusurrogate auf Kosten des Verpächters geliefert werden.

Einen Bauplatz zur Lagerung der Materialien, zum Zurichten u. s. w. hat selbstverständlich der Pächter unentgeltlich zur Disposition zu stellen, und auf Entschädigung für etwaige Nachtheile, Unbequemlichkeiten und Terrainverluste, z. B. dadurch, daß das neue Gebäude mehr Raum einnimmt, oder auf einen andern Platz gestellt wird, hat er zu verzichten.

Die Abfallmaterialien endlich sind mit Ausnahme des Strohes und des als Dünger brauchbaren Bauschuttes für Rechnung des Verpächters zu verwerthen.[1]

2. Grundstücke.

Gärten. In Bezug auf die Benutzung des Gartenlandes werden besondere Vereinbarungen selten getroffen; man überläßt es dem Pächter, dasselbe zu bewirthschaften, wie er will; mit vollem Rechte; denn ein angemessener Ertrag aus den Gärten ist nur zu erwarten in Folge der sorgsamsten, intensivsten Cultur; das Interesse des Pächters geht also mit dem des Verpächters von selbst Hand in Hand.

Aecker. Um so strenger sind — mit wenigen Ausnahmen — die Vorschriften, denen sich der Pächter hinsichtlich der Bewirthschaftung des Ackerlandes zu unterwerfen hat.

Wir haben schon früher einmal angedeutet, daß die Beschränkungen in dieser Beziehung in neuerer Zeit schärfer geworden sind, als sie früher waren;[2] der Grund dieser Erscheinung liegt in dem Umstande, daß in den Ländern

---

1) Die Bestimmungen über Neubauten, Umbauten und bauliche Veränderungen s. Entwurf eines Pachtvertrags § 12.

2) In einem Pachtvertrage aus dem Jahre 1788 heißt es: Herr Pächter hat alles dasjenige zu thun und zu verrichten, was zu dienlicher Aufnahme und Besserung des Gutes nur irgend gereichen kann, und weshalb von Seiten des Herrn Verpächters in ihn, den Herrn Pächter, ein gutes Vertrauen gesetzet wird.

hoher Cultur die natürlichen Schranken des Betriebes gefallen sind, und die Verpächter es für nothwendig gehalten haben, an ihrer Stelle künstliche Schranken wieder aufzurichten.

Wir werden zunächst diese künstlichen Schranken kennen zu lernen, und sodann zu untersuchen haben, in wie weit sie berechtigt sind.

Um einen Ueberblick über die contractlichen Bestimmungen zu gewinnen, welche in Bezug auf die Bewirthschaftung der verpachteten Ländereien in verschiedenen Theilen Deutschlands getroffen werden, ist es erforderlich, eine Reihe von Contracten einzeln ins Auge zu fassen.

Wir heben aus den meist sehr ausführlichen[1] und speciellen Vorschriften der vorliegenden Contracte nur das Wesentliche hervor, können es uns aber nicht versagen, zu bemerken, daß sich in einer Reihe von Contracten eine große Menge unwesentlicher Bestimmungen finden; dahin rechnen wir namentlich die „guten Lehren," welche unter Berufung auf die „rationelle Landwirthschaft" bei dieser Gelegenheit dem Pächter zu Theil werden.

Anhalt § 12.

Pächter hat die Aecker nach guter und hauswirthschaftlicher Art zu behandeln, ... durch sorgfältige Bestellung und Anbau nützlicher Futterkräuter und Gewächse immer mehr zu verbessern.

Baden § 6.

Der Pächter hat die Grundstücke ordnungsmäßig zu bauen, auch jede der Nachhaltigkeit des Ertrages schädliche Benutzung zu unterlassen.

Braunschweig §§ 2. 11.

Der Pächter hat den verpachteten Haushalt nach seiner besten Gelegenheit zu benutzen, jedoch dabei nach wirthschaftlichen Grundsätzen zu verfahren; er darf Zuckerrüben nur mit Genehmigung des Verpächters bauen; er hat die Felder im Abzugsjahre so zu bestellen, wie dieselben nach dem mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung des Verpächters während seiner Pachtzeit befolgten Wirthschaftsplan bestellt werden müssen.

Coburg §§ 2. 4.

Der Pächter hat den von ihm entworfenen Wirthschaftsplan nach erfolgter Genehmigung einzuhalten; er hat die Felder ordnungsmäßig zu ackern, zur gehörigen Zeit zu bestellen und ausreichend zu düngen; nur $^1/_{12}$ der artbaren Länderei darf mit Oel- oder Handelsgewächsen bestellt werden; des Futterkräuterbaues hat sich Pächter zu befleißigen.

Gotha § 25. u. f.

Der Pächter hat die vorgeschriebene Fruchtfolge genau einzuhalten; er hat das entfernte Land so gut wie das nahe liegende zu düngen, und darf

1) Besonders ausführlich: Weimar § 8 u. f.

kein Ackerstück zweimal hintereinander mit der Hord belegen; er darf nie mehr wie 6 % der gesammten Länderei mit Oelfrüchten bestellen, und wenn die Dreifelderwirthschaft besteht, nie mehr als den vierten Theil des Brachfeldes mit Hack-, Oel- und Schotenfrüchten besömmern; er hat das Land endlich mit anerkannt tüchtigen Ackerwerkzeugen sorgfältig zu bearbeiten.

Hannover; früherer Contract § 16.

Das seither befolgte resp. dem Pächter vorgeschriebene Wirthschaftssystem darf derselbe nicht verändern; er muß die vorgeschriebene Ackerzahl jährlich rein brachen, und den Handelsgewächsbau nicht über Gebühr ausdehnen; Nichterfüllung dieser Vorschriften zieht eine Strafe bis 100 Thlr., und wenn ungeachtet an ihn ergangener Erinnerungen zuwider gehandelt wird, Auflösung des Contractes nach sich.

Hessen-Darmstadt Art. 4.

Der Pächter hat das Ackerfeld stets in gutem Bau zu erhalten, so viel nur immer möglich in besseren Zustand zu bringen, und das Feld zur gehörigen Zeit mit dem nöthigen Dung zu versehen.

Holstein § 2.

Der Pächter darf die Grundstücke nur nach herkömmlicher oder landesüblicher Art nutzen, und von der vorgeschriebenen Schlagordnung nicht abweichen.

Lauenburg § 10.

Der Pächter darf die vorgeschriebene Schlageintheilung und Fruchtfolge ohne Genehmigung des Verpächters nicht ändern, bei einer Strafe von 100 bis 300 Thlr.

Lippe-Detmold § 11.

Der Pächter kann die Länderei zwar nach seiner besten Gelegenheit benutzen, jedoch muß dies hauswirthschaftlich und der Landesart gemäß geschehen.

Mecklenburg-Schwerin § 11.

Eine eigenmächtige Aenderung des bestehenden Wirthschaftssystems ist dem Pächter nicht gestattet; wiederholte Aenderungen werden vom Verpächter nur unter ganz besonderen Umständen bewilligt.

Nassau; früherer Contract Art. 8, 24.

Der Pächter muß die gepachteten Grundstücke in gutem Bau und hinlänglicher Düngung erhalten; wenn er durch unwirthschaftliches Verfahren die Substanz des Gutes beeinträchtigt, so kann der Contract sofort aufgehoben werden.

Oesterreich § 6.

Der Pächter darf keine Veränderung in den bestehenden Culturgattungen ohne Genehmigung des Pächters vornehmen, und in der Regel nur die

Hälfte des Areals mit erschöpfenden Pflanzen (d. i. solchen, welche reif vom Felde gebracht werden) bebauen; er muß auf Vermehrung des Düngermaterials Bedacht nehmen; wenn die Grundstücke so reich an natürlicher Bodenkraft sind, daß eine Düngung derselben ganz unnöthig ist, so wird dem Pächter die Bewirthschaftung der Grundstücke ganz frei gegeben.

Oldenburg § 46.

Der Pächter hat die Grundstücke in landwirthschaftlich-haushälterischer Weise nach Maßgabe der etwa aufzustellenden besonderen Bedingungen zu benutzen.

Preußen, Allgem. Bedingungen §§ 8 u. 9; § 34 No. 3.

Der Pächter hat die Grundstücke in gemeingewöhnlicher Weise zu benutzen; er darf von dem vorgefundenen oder mit Zustimmung der Regierung eingeführten Wirthschaftsplane ohne deren Genehmigung zum Nachtheile des Futtergewinns oder der Düngerproduction nicht abweichen.

Schwarzburg-Rudolstadt § 13.

Dem Pächter wird überlassen, die artbare Länderei unter Berücksichtigung der Lehren der rationellen Landwirthschaft nach Gutdünken zu bewirthschaften; er muß sich aber der Sömmerung mit harten Früchten enthalten, darf überhaupt nur sömmern, nachdem er sattsam gedüngt hat; des Futterbaues hat er sich zu befleißigen.

Stolberg-Stolberg §§ 8. 9.

Der Verpächter hat das Recht, die Länderei in Wirthschaftsschläge einzutheilen; dem Pächter wird überlassen, die artbare Länderei unter Berücksichtigung der Lehren der rationellen Landwirthschaft nach Gutdünken zu bewirthschaften; er darf aber keine geringere Morgenzahl, als die contractlich bestimmte, zum Futterbau verwenden.

Regierungsbezirk Stralsund § 10.

Der Pächter muß dem vorgeschriebenen Wirthschaftsplane, eventuell dem bis dahin bestandenen Wirthschaftsplane strenge nachgehen; wenn er dem entgegen weniger Land zur Brache und zum Futterbau oder zur Weide liegen läßt, als vorgeschrieben, wenn er die Fruchtfolge zum Nachtheil des Futter- und Düngergewinnes ändert, und wenn er die zum Futterbau dienenden Schläge nicht in der bestimmten Art mit Futterkräutern und Gräsern ansäet, so verfällt er in eine Strafe bis 500 Thlr.

Weimar §§ 8, 9, 10.

Der Pächter hat darauf hinzuarbeiten, daß die Bodenkraft nicht erschöpft, sondern vermehrt, und die Ackerkrume vertieft werde; er hat einen zweckmäßigen Fruchtwechsel einzuhalten und den Futterbau möglichst auszudehnen. Der Anbau von Handelsgewächsen ist nur gestattet, wenn Düngerüberschüsse vorhanden sind; die Sömmerung ist nicht ungebührlich auszudehnen, sondern nach dem vorhandenen Düngervorrath zu bemessen.

Würtemberg.[1]

„Dem Pächter wird eine gute, auf richtige landwirthschaftliche Grundsätze gestützte Wirthschaftsführung und in dieser Beziehung die unweigerliche und genaue Befolgung aller von der Domanialverwaltungsbehörde zu ertheilenden diesfallsigen Vorschriften auferlegt."

Diesen Vorschriften haben wir noch die folgende Bestimmung hinzuzufügen, welche sich mit einigen Modificationen in fast allen Contracten in dem Capitel, welches über die „Benutzung" der Ländereien handelt, findet:

„Der Pächter ist verpflichtet, ein genügendes Vieh- und Wirthschaftsinventarium zu halten, und darf Heu, Grummet, Kartoffeln, Rüben, Stroh, Dünger nicht verkaufen, oder vom Gute entfernen, auch nicht außerhalb der gepachteten Grundstücke pferchen."

Diese Bestimmung beschränkt zwar die Benutzung der Feldgrundstücke nicht, sondern erscheint als eine Sicherungsmaßregel, welche dem Verpächter die Garantie geben soll, daß die in Bezug auf die Benutzung gegebenen Vorschriften erfüllt werden; sie gehört daher nach unserer Eintheilung in den vierten Theil des Contractes; sie steht jedoch mit den übrigen Vorschriften in so engem Zusammenhange, daß wir sie hier nicht unerwähnt lassen dürfen.

Alle diese Bestimmungen, so sehr sie sich im Einzelnen, namentlich in der Ausdrucksweise von einander unterscheiden, verfolgen denselben Zweck, den nämlich, zu bewirken, daß die Ertragsfähigkeit der verpachteten Ländereien erhalten, wo möglich erhöht werde.[2]

Es ist unsere Aufgabe, zu untersuchen, ob dieser Zweck erreicht wird.

Die Mittel, welche man empfiehlt, um die Ertragsfähigkeit der Grundstücke zu erhalten, sind:

1) eine angemessene Düngung,
2) eine sorgfältige Bearbeitung,
3) eine rationelle Fruchtfolge.

Wir werden diese Mittel und ihren Einfluß auf die Ertragsfähigkeit einzeln besprechen, und zu prüfen haben, ob die vorschriftsmäßige Anwendung dieser Mittel die Garantie gewährt, daß die „Bodenkraft" erhalten bleibt.

Die Düngung. Die Contracte schreiben vor, daß der Pächter sich des Futterbaues befleißigen, zur Verwandlung des Futters in Dünger eine genügende Menge Vieh halten, und stark angreifende Gewächse nur bauen soll, so weit Düngerüberschüsse vorhanden sind.

1) Hoffmann, Wirthschaftl. Mängel in den Zeitpachtverhältnissen der Staatsgüter, in der Zeitschrift f. d. ges. Staatswissenschaft Jahrg. 1848 S. 723.

2) Man vergl. v. Hohnstedt, Verpachtung § 32 u. f. f. — Knaus, Zeitpachtverhältnisse in d. Zeitschrift für d. ges. Staatswissenschaft, Tübingen, Jahrg. 1848 S. 721.

Man will hierdurch bewirken, daß eine angemessene Düngung stattfinde.

Ueber die Frage, was man unter einer angemessenen Düngung zu verstehen habe, existiren noch heute, obwohl die Wissenschaft diese Frage im Wesentlichen unbestreitbar richtig bereits beantwortet hat, unter den Landwirthen sehr verschiedene Meinungen.[1]

Wir dürfen diese Meinungen nicht unberücksichtigt lassen, sondern haben ihre Berechtigung zu prüfen.

Pabst giebt in seinem Lehrbuche der Landwirthschaft[2] den Düngerbedarf verschiedener Gewächse folgendermaßen an:

Stark angreifende Gewächse (Oelfrüchte, Rüben, Kartoffeln) beanspruchen 140—180 Ctr. Normaldünger pr. Joch.[3]

Angreifende Gewächse (Halmgetreide) bedürfen 110—150 Ctr. pr. Joch.

Geringer angreifende Gewächse (rankende Hülsenfrüchte, Buchweizen) bedürfen 60—90 Ctr. pr. Joch.

Sehr wenig oder gar nicht angreifende Gewächse (Klee, Luzerne, Esparsette) beanspruchen keinen Dünger; insofern Luzerne und Esparsette jährlich oder abwechselnd gegipst oder mit Jauche befahren werden, kann bei mehrjähriger Benutzung auch noch eine Bereicherung von 30—70 Ctr. Normaldünger pr. Joch im Ganzen zulässig sein.

Walz schließt sich in seiner Betriebslehre[4] diesen Ansichten an, nur mit dem Zusatze, daß dem Klee eine Bereicherung zuzuschreiben sei.

Wir dürfen annehmen, daß diese Methode der Berechnung des Düngerbedarfs einer Wirthschaft bei einem großen Theile der practischen Landwirthe zur Anwendung kommt, wenn auch die Annahmen in Bezug auf den Bedarf einzelner Gewächse erheblich von einander abweichen mögen.

Nach dieser Anschauung bedürfen also gewisse Culturgewächse viel, andere wenig Dünger, der Klee bedarf gar keinen Dünger; angemessen ist demnach diejenige Düngung, welche den Bedarf der darauf folgenden ungerconsumirenden Früchte deckt.

Um den Boden einer Wirthschaft im Laufe eines oder mehrerer Jahre so viel Dünger zuführen zu können, als nöthig ist, um seine Ertragsfähigkeit zu erhalten, giebt es sonach zwei Wege:

1) Einschränkung des Anbaues düngerconsumirender Gewächse.

1) Drechsler, Statik des Landbaues, Th. I. Geschichte.

2) Pabst, Lehrbuch d. Landwirthschaft, 6te Aufl. 1866, Bd. 2 S. 431.

3) Mäßig vergohrener, angemessen mit Stroh gemengter, bei normaler Fütterung entstandener Rindsdünger mit ca. 24 % Trockensubstanz: daselbst S. 429.

4) Walz, Landwirthsch. Betriebslehre S. 373.

2) Ausdehnung des Anbaues solcher Gewächse, welche wenig oder gar keinen Dünger beanspruchen, also Ausdehnung des Kleebaues.

Beide Wege laufen nebeneinander demselben Ziele zu, so daß der, welcher den einen Weg geht, gleichzeitig auf dem andern vorwärts kommt; denn wer den Kleebau ausdehnt, vermindert dadurch den Anbau düngerconsumirender Gewächse, vermindert also den Düngerbedarf einer Wirthschaft; gleichzeitig gewinnt er im Klee das Mittel, die Düngerproduction — durch Verfütterung des Klees — zu steigern, also den Bedarf der düngerconsumirenden Gewächse um so sicherer zu decken.

Man sieht, die Kunst, die Ertragsfähigkeit einer Wirthschaft zu erhalten — so weit dieselbe von der angemessenen Düngung abhängt — besteht hiernach darin, angreifende und nichtangreifende (bereichernde) Gewächse im richtigen Verhältniß anzubauen.

Je mehr Futter erzeugt wird, um so mehr Vieh kann man halten; je mehr Vieh ernährt wird, um so mehr Dünger wird erzeugt; je mehr Dünger producirt wird, um so höher werden die Erträge.[1]

Durch den Anbau von Klee verschafft man sich also einerseits Dünger, und vermindert andererseits zugleich den Düngerbedarf einer Wirthschaft; vermindert man den Düngerbedarf dadurch noch weiter, daß man den Anbau stark angreifender Gewächse möglichst beschränkt, so hat man sichere Aussicht, die Ertragsfähigkeit der Felder eines Gutes zu erhalten resp. zu vermehren.

Die contractlichen Vorschriften, daß der Pächter sich des Futterbaues befleißigen, eine genügende Menge Vieh halten, und daß er den ausgedehnten Anbau der stark angreifenden Handelsgewächse vermeiden soll, sind hiernach vollkommen verständlich, und, wenn die Voraussetzung richtig ist, auf welche sie sich gründen, vollkommen gerechtfertigt.

Diese Voraussetzung ist die Annahme: daß verschiedene Gewächse verschiedene Quantitäten Dünger, die Kleearten gar keinen Dünger beanspruchen; daß daher die Düngerproduction vermehrt, und der Düngerbedarf einer Wirthschaft vermindert wird durch den Kleebau.

Wir haben die Richtigkeit dieser Annahme zu prüfen.

Der Dünger wirkt durch die in ihm enthaltenen Pflanzennährstoffe;[2] wenn man also den Düngerbedarf verschiedener Gewächse kennen lernen will, so muß man den Gehalt dieser Gewächse an Pflanzennährstoffen wissen, und ermitteln, wie viel von diesen Nährstoffen in den Ernten, welche man zu erzielen wünscht, enthalten sind.

---

1) Drechsler, Statik des Landb. S. 4.

2) Wir sehen von der physicalischen Wirkung gewisser Düngemittel hier ab.

In der folgenden Tabelle ist für die gebräuchlichsten Culturpflanzen unter der Voraussetzung einer bestimmten Normalernte der Gehalt an den wichtigsten Pflanzennährstoffen im Ertrage eines preuß. Morgens nach Durchschnittsanalysen berechnet. [1]

			Ertrag pr. Mrg. *Ctr.*	Entzug pro Morgen an: Kali. *tt.*	Kalk. *tt.*	Phosphorsäure. *tt.*	Stickstoff. *tt.* [2]
Stark angreifende Gewächse	Raps	Körner	5,6	23	26	13	29
		Stroh	18,00				
	Runkeln	Rüben	300,00	153	22	34	72
		Blätter	60,00				
	Kartoffeln	Knollen	80,90	43	6	13	40 (?)
		Kraut	8,00				
Angreifende Gewächse	Roggen	Körner	8,40	19	10	15	25
		Stroh	25,00				
	Weizen	Körner	10,32	17	11	16	30
		Stroh	25,00				
	Gerste	Körner	9,90	15	6	13	24
		Stroh	16,00				
	Hafer	Körner	9,00	22	8	10	21
		Stroh	18,00				
Geringer angreifende Gewächse	Erbsen	Körner	7,00	27	48	15	66
		Stroh	20,00				
Gar nicht angreifende Gewächse	Kopfklee		25,00	32	54	14	58

Diese Tabelle zeigt zunächst, daß die Annahme: *verschiedene Gewächse bedürfen verschiedene Quantitäten Dünger, d. h. Pflanzennährstoffe*, in der That richtig ist.

Sie zeigt aber weiter, daß die practischen Annahmen in Bezug auf den Düngerbedarf verschiedener Pflanzen durchaus nicht in Beziehung stehen zu dem wirklichen Gehalte derselben an Pflanzennährstoffen.

Wenn man z. B. den *Raps* in der Gruppe der *stark angreifenden* Gewächse vergleicht mit dem Klee, welcher den Boden gar nicht angreift, so zeigt sich, daß *in der That* der Raps dem Boden von allen Nährstoffen *weniger* entzieht, als der Klee; oder wenn man die *geringer an-*

1) *Drechsler*, Statik d. Landb. S. 154.

2) Berechnet nach *Schumacher*, Erschöpfung u. Ersatz 1866 S. 268 u. f. f.

greifenden Gewächse vergleicht mit den angreifenden Gewächsen, so, sieht man, daß die letztern von den meisten Nährstoffen weniger bedürfen wie die erstern.

Um diese Differenzen recht deutlich wahrnehmen zu können, wollen wir den Düngerbedarf nach practischen Annahmen und den wirklichen Bedarf an Pflanzennährstoffen in der folgenden Tabelle einander gegenüberstellen; wir berechnen einerseits den Nährstoffgehalt derjenigen Quantität von Normaldünger, welche Pabst als Bedarf der verschiedenen Gewächse angiebt; und andererseits den wirklichen durchschnittlichen Nährstoffgehalt im Ertrage der vier Pflanzengruppen, welche Pabst, und mit ihm die Praxis unterscheidet. Den Gehalt des Normaldüngers berechnen wir nach einer Durchschnittsanalyse. [1]

	Ctr. Düng. nach Pabst	Kali.	Kalk.	Phosphorsäure.	Stickstoff.
		Pfd.	Pfd.	Pfd.	Pfd.
Stark angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg. durchschnittlich	71 =	38	32	13	36
Nährstoffbedarf pr. Mrg. Raps	—	23	26	13	29
Nährstoffbedarf pr. Mrg. Runkeln	—	153	22	34	72
Nährstoffbedarf pr. Mrg. Kartoffeln	—	43	6	13	40
Durchschnitt dieser 3 Früchte . .	—	73	18	20	47
Angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg. durchschnittlich	58 =	31	26	10	30
Nährstoffbedarf pr. Mrg. . . . . (Durchschnitt von den 4 Hauptgetreidearten.)	—	18	9	14	25
Gering angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg.	33 =	18	15	6	17
Nährstoffbedarf pr. Mrg. (Erbsen)	—	27	48	15	66
Gar nicht angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg.	0	0	0	0	0
Nährstoffbedarf pr. Mrg. (Klee)	—	32	54	14	58

Wir sehen zwischen dem Nährstoffgehalt des nach practischen Annahmen erforderlichen Düngers und dem wirklichen Nährstoffbedarf die erheblichsten Differenzen.

Wie erklären sich diese Differenzen?

Man erklärt sie so:

Der Nährstoffbedarf einer Pflanze, sagt man, ist nicht gleichbedeutend mit dem Düngerbedarf; denn die Pflanzen nehmen nur einen

1) Schumacher, Erschöpfung u. Ersatz S. 271.

Theil der Nährstoffe, welche sie nöthig haben aus dem Dünger; einen Theil entnehmen sie aus der Luft; einen Theil aus dem Untergrunde und aus den Rückständen der Verwitterung; angreifend sind diejenigen Gewächse, welche ihre Nährstoffe vorzugsweise dem Dünger — oder der Bodenschichte entnehmen, in welcher sich der Dünger befindet — also der Ackerkrume; weniger angreifend und schonend sind solche Gewächse, deren Wurzeln ihre Nahrung im Untergrunde suchen, und deren Blätter eine große Menge Nährstoffe aus der Atmosphäre aufnehmen; gar nicht angreifend, selbst bereichernd wirken endlich die, welche Untergrund und Atmosphäre so stark, und die Ackerkrume — den Dünger — so wenig in Anspruch nehmen, daß ihre Rückstände der Ackerkrume mindestens ebensoviel Nährstoffe zurücklassen, als sie während ihres Wachsthums dieser entnommen haben.

Wir haben zu untersuchen, ob diese Argumentation richtig ist.

Die Frage ist also die: ist es richtig:

1) daß gewisse Gewächse die Nährstoffe, welche sie bedürfen, vorzugsweise dem Untergrunde und der Atmosphäre entnehmen?
2) daß diese Nährstoffe im Dünger, welcher der Ackerkrume zugeführt wird, nicht vorhanden zu sein brauchen?

Der Satz: gewisse Pflanzen — und zwar vorzugsweise die blattreichen Futtergewächse — nehmen einen großen Theil ihrer Nährstoffe aus dem Untergrunde und aus der Atmosphäre ist unzweifelhaft richtig — wenn man ihn richtig versteht; wir wollen deshalb versuchen, ihn etwas mehr zu präcisiren.

Als Untergrund bezeichnet man denjenigen Theil des Bodens, der vom Pfluge nicht bearbeitet wird; in Bezug auf die Pflanzenernährung aber ist die Grenze zwischen Ackerkrume und Untergrund schwankend.

Der Roggen z. B., welchen man als flachwurzelnd bezeichnet, erstreckt seine Wurzeln, wenn der Boden für dieselben durchdringbar ist, bis 4′ tief;[1] der Klee, welcher ein tiefwurzelndes Gewächs ist, zeigt in der Ackerkrume, wenn er hier Nährstoffe findet, eine außerordentlich reiche Wurzelentwickelung;[2] die Wurzeln der Pflanzen gehen den Nährstoffen nach; sie suchen sie;[3] sie unterscheiden sich nur dadurch, daß die einen vorzugs-

1) Stöckhardt, Chem. Ackersmann 1855; — Landw. Centralblatt für Deutschland 1864, Bd. I. S. 196. — Ausgrabungsversuche von Schubart-Gallentin.

2) Fraas, Das Wurzelleben der Culturpflanzen (Leipz. 1870); Wachsen der Kleewurzeln in die Breite im Herbst.

3) Hofmeister, Handbuch der physiolog. Botanik, Bd. IV. Experimentalphysiologie von Sachs S. 156 u. f. f. (quantitatives Wahlvermögen der Pflanzen). Landwirthsch. Centralblatt für Deutschland 1863, Bd. I. S. 191, zur Ernährung der Pflanzen.

weise die Fähigkeit haben, in die Tiefe zu dringen, die anderen vorzugsweise die Fähigkeit, in der Oberfläche sich ihre Nahrung zu suchen.

Man sagt also besser: gewisse Pflanzen haben vorzugsweise die Fähigkeit, einen Theil ihrer Nährstoffe aus dem Untergrunde und aus der Atmosphäre zu entnehmen.

In Bezug auf die Entnahme von Nährstoffen aus der Atmosphäre muß noch eine weitere Beschränkung dieses Satzes vorgenommen werden.

Die Pflanzen haben nämlich nicht etwa die Fähigkeit, von allen Nährstoffen, welche sie bedürfen, einen Theil aus der Atmosphäre zu entnehmen, sondern nur von einzelnen Nährstoffen, nur von solchen, welche in gasförmigen Zustand in der Atmosphäre enthalten sind, und von den Blättern aufgenommen werden können.

Von den in der Tabelle aufgeführten Nährstoffen ist es allein der Stickstoff, welcher sich in der Atmosphäre befindet; er wird durch die Blätter der Pflanzen zwar aufgenommen, aber nicht als Nährstoff benutzt,[1] sondern er fällt, um als Nährstoff zu dienen, in der Form von Ammoniak oder Salpetersäure im Regen auf den Boden,[2] und hier wird er von den Wurzeln der Pflanzen aufgenommen und assimilirt.

Der einzige Nährstoff, welcher direct durch die Blätter in die Pflanze eindringen kann, ist der Kohlenstoff; er wird aus der Luft aufgenommen in der Form von Kohlensäure.[3]

Alle übrigen Nährstoffe müssen sich, wenn sie von den Pflanzen aufgenommen werden sollen, im Boden befinden.

Da also mit Ausnahme des Kohlenstoffs alle Nährstoffe der Pflanzen ausschließlich durch die Wurzeln in dieselben eintreten, so bezieht sich die Fähigkeit blattreicher Gewächse: mehr Nährstoffe aus der Atmosphäre aufzunehmen, als blattarme Pflanzen, lediglich auf den Kohlenstoff.

Wenn wir die Richtigkeit des ersten Satzes zugeben sollen, so muß derselbe folgendermaßen formulirt werden:

Es giebt gewisse Gewächse — blattreiche Pflanzen, Hülsenfrüchte, Klee — welche vorzugsweise die Fähigkeit haben, einen Theil der Nährstoffe, welche sie bedürfen, aus tiefern Bodenschichten zu entnehmen, und vermöge ihrer reichen Blattentwickelung mehr Kohlenstoff, als die blattarmen Gewächse aus der Atmosphäre assimiliren.

Wir kommen zum zweiten Satze: Ist es richtig, daß diejenigen Nährstoffe, welche aus den tieferen Bodenschichten und aus der Atmo-

---

1) Hofmeister, Handb. d. phys. Bot. Bd. IV. S. 133.

2) v. Liebig, Die Chemie in ihrer Anwendung auf Agricultur und Physiologie. 7te Aufl. 1862 Bd. I. S. 54.

3) Hofmeister u. s. w. Bd. IV. S. 126.

sphäre entnommen werden, dem Boden im Dünger nicht ersetzt zu werden brauchen?

In Bezug auf den Kohlenstoff, welchen die Atmosphäre dauernd in reichlicher Menge liefert, ist die Behauptung, daß es nicht erforderlich ist, denselben, soweit er als Nährstoff dient, dem Boden zuzuführen, sicher richtig. [1]

Aber wie steht es mit denjenigen Nährstoffen, welche nur durch die Wurzeln in die Pflanze eintreten?

Einer derselben, der Stickstoff, stammt aus der Atmosphäre, er kommt durch atmosphärische Niederschläge in den Boden; die Pflanzen, welche auf dem Boden wachsen, nehmen ihn auf; werden sie abgeerntet, so wird ein Theil des Stickstoffs, welchen sie aufgenommen haben, hinweg genommen; ein Theil bleibt in den Wurzeln im Boden; wenn diejenige Menge Stickstoff, welche jährlich dem Boden durch atmosphärische Niederschläge zugeführt wird, ebensoviel betrüge, wie diejenige Menge, welche in den Ernten dem Boden entzogen wird, so würde es nicht nöthig sein, diesen Stoff dem Boden im Dünger zuzuführen; der Stickstoff ist aber in der Atmosphäre sehr ungleichmäßig verbreitet; die Niederschläge sind ebenfalls sehr ungleichmäßig über die Erde vertheilt. [2] Die Atmosphäre ist also auf keinen Fall eine sichere Quelle für den Stickstoffbedarf der Pflanzen, welche auf einem bestimmten Felde erzeugt werden sollen; der einzelne Landwirth kann sich nicht auf diese Quelle verlassen; er muß also, wenn sich in seinem Felde nicht ein Ueberfluß an Stickstoff im Laufe der Jahrhunderte angesammelt hat, den Stickstoff, welchen seine Culturgewächse bedürfen, im Dünger dem Boden zuführen.

In Böden, welche in hoher Cultur stehen, befindet sich in der Regel ein Ueberfluß von Stickstoff, weil sie eine große Menge verwesender organischer Substanzen enthalten; da würde in der That eine Zuführung von Stickstoff unnütz sein.

Wir können also auch für den Stickstoff unter gewissen Cautelen zugeben, daß der Gehalt der Ernte an diesem Stoffe nicht immer einen gleichen Gehalt im Dünger fordert.

Alle übrigen Nährstoffe liefert ausschließlich der Boden; jährlich wird eine gewisse Menge dieser Nährstoffe in den Ernten dem Boden entnommen.

Um sie entnehmen zu können, müssen sie also im Boden vorhanden sein, oder ihm zugeführt werden.

---

1) v. Liebig, Die Chemie u. s. w. 1863 Bd. I. S. 6.

2) v. Liebig Die Chemie u. s. w. 1863 Bd. I. S. 60.

Die Landwirthe, welche dieser Lehre anhängen, meinen nun, daß die Zuführung dieser Nährstoffe, d. h. eine Düngung, nur nöthig sei für angreifende Gewächse, d. h. für solche, welche ihre Nahrung vorzugsweise der Ackerkrume entnehmen; nicht auch für solche Pflanzen, welche diese Nährstoffe vorzugsweise aus tiefern Bodenschichten beziehen.

Diese Annahme würde dann richtig sein, wenn die Nährstoffe in den tiefern Bodenschichten in unerschöpflicher Menge vorhanden wären, oder sich aus einer unerschöpflichen Quelle von selbst wieder ersetzten.

Die Erfahrung, daß der Bestand von assimilirbaren Nährstoffen im Untergrunde in der Regel sehr begrenzt ist, hat jeder Landwirth gemacht; er weiß, daß man Luzerne, nachdem das Feld umgebrochen ist, nicht so bald auf demselben Felde wieder anbauen kann; daß Kopfklee erst nach einer Reihe von Jahren auf demselben Felde wieder gedeiht; das ist also ein Zeichen, daß der Nährstoffgehalt des Untergrundes durch den Kleebau so sehr abgenommen hat, daß der noch vorhandene Vorrath nicht mehr hinreicht, angemessene Kleeernten zu erzeugen; es ist dies erst dann wieder möglich, wenn der vorhandene Vorrath wieder auf eine gewisse Höhe angewachsen ist. Aus welcher Quelle kommt nun dieser Zufluß? Daß es eine Quelle sein muß, welche spärlich fließt, ist klar, weil oft viele Jahre darüber vergehen, ehe auf demselben Felde wieder Klee gebauet werden kann.

Es existiren nur zwei Quellen, aus denen dem Untergrunde, wenn sein Nährstoffvorrath nicht mehr so groß ist, daß ohne Zuschuß die tiefwurzelnden Gewächse mit hinreichender Nahrung versehen werden können, assimilirbare Nährstoffe zufließen: einmal die Gesteinstrümmer des Untergrundes, und dann die Ackerkrume.

Die Gesteinstrümmer des Untergrundes können durch Verwitterung assimilirbare Nährstoffe liefern. [1]

Eine Verwitterung kann aber nur stattfinden unter dem Zutritte der Luft. Dieser Zutritt ist bei der Festigkeit und Geschlossenheit des Untergrundes außerordentlich beschränkt; man wird deshalb schwerlich annehmen dürfen, daß die Verwitterung der Gesteinstrümmer des Untergrundes innerhalb weniger Jahre die zur Erzielung einer guten Ernte erforderliche Menge assimilirbarer Nährstoffe liefert, um so weniger, da gerade diejenigen Gesteine, welche den wichtigsten Nährstoff für die tiefwurzelnden Gewächse liefern, die kalireichen Feldspathe, schwer verwittern.

---

1) Die aufschließende Wirkung der Pflanzenwurzeln lassen wir als noch zu wenig erforscht hier außer Betracht.

Ein anderer Umstand macht es noch weniger räthlich auf diesen Zuschuß zu rechnen. Der Umstand nämlich, daß die verschiedenen Nährstoffe durchaus nicht in demjenigen Mengen-Verhältnisse im Boden enthalten sind, in welchem sie sich in den Pflanzen vorfinden; wenn aber nur ein Nährstoff, welchen die Pflanze bedarf, durch die Verwitterung nicht geliefert wird, so wächst die Pflanze nicht; alle übrigen Nährstoffe, auch wenn sie in reichlicher Menge sich vorfänden, sind dann so gut wie nicht vorhanden.[1] —

Die Hauptquelle, aus welcher dem Untergrunde assimilirbare Pflanzennährstoffe zufließen, ist also unzweifelhaft die Ackerkrume; die Nährstoffe, welche das Regenwasser in der Ackerkrume löst, können sich mit diesem in tiefere Schichten des Bodens hinabziehen; ob auf diesem Wege dem Untergrunde innerhalb einer gewissen Zeit viel oder wenig Nährstoffe zugeführt werden, hängt ab von dem Reichthume der Ackerkrume an löslichen Nährstoffen, von der wasserhaltenden Kraft des Bodens und seiner Absorptionsfähigkeit, endlich von der Regenmenge.

Die Ansammlung von assimilirbaren Nährstoffen im Untergrunde geht also je nach Boden und Witterung bald langsamer, bald schneller vor sich; so kommt es, daß in einigen Böden der Klee nach 3—4 Jahren, in anderen erst nach 8—12 Jahren wieder gedeiht.

Also die Ackerkrume liefert dem Untergrunde, wenn dessen Nährstoffvorrath so weit ausgebeutet ist, daß derselbe nicht mehr hinreicht, angemessene Ernten zu erzeugen, die Nährstoffe, welche die tiefwurzelnden Gewächse zu ihrem Gedeihen bedürfen.

Woher bezieht nun aber die Ackerkrume diese Nährstoffe? Sie bezieht dieselben

1) aus den in ihr enthaltenen Gesteinstrümmern durch Verwitterung,

2) aus dem Dünger, welcher ihr zugeführt wird.

Die Menge löslicher Nährstoffe, welche im Laufe eines Jahres durch Verwitterung entstehen, ist je nach dem Gehalte der Ackerkrume an Gesteinstrümmern, d. h. an Steinen, Kies und Sand, selbstverständlich bei verschiedenen Böden verschieden, immer aber im Verhältniß zu demjenigen Nährstoffvorrathe, der in der Ackererde, wenn sie fruchtbar sein soll, vorhanden sein muß, äußerst gering. Der jetzt in den erdigen Bestandtheilen der Ackerkrume enthaltene Nährstoffvorrath hat sich im Laufe von Jahrtausenden durch Verwitterung der verschiedenartigsten Gesteine gebildet; diese Bildung ist entweder vor sich gegangen an dem Orte, wo heute die Ackererde liegt, oder Wasserfluthen haben diese Erde von höher gelegenen Stellen herabgeschwemmt, und sie dort abgesetzt, wo wir sie jetzt finden.

1) Gesetz vom Minimum; v. Liebig, d. Chemie u. s. w. 1862. Bd. II. S. 225.

Die Nährstoffe also, von denen wir einen Theil der Ackererde durch den Anbau von Culturgewächsen jährlich entziehen, haben sich allmälig in sehr langen Zeiträumen dort angesammelt, und je nachdem dieser Nährstoffvorrath groß oder klein ist, sprechen wir von fruchtbaren und unfruchtbaren Boden. So lange dieser Nährstoffvorrath größer ist, als erforderlich, um normale Ernten erwarten zu können, so lange ist ein Nährstoffzuschuß von außen nicht nöthig; hat aber dieser Nährstoffvorrath durch die ihm in den Ernten entzogenen Nährstoffmengen so abgenommen, daß er nicht mehr hinreicht, normale Ernten zu erzielen, oder ist er von vorn herein gering, so muß er durch Nährstoffzufuhr auf die erforderliche Höhe gebracht werden; dies hat zu geschehen durch die **Düngung.**

Die meisten der vorhandenen Culturböden verlangen bekanntlich eine wiederholte Düngung; hierin liegt der Beweis, daß der Nährstoffzuschuß durch Verwitterung nicht erheblich genug ist, um den Bedarf der cultivirten Gewächse zu decken, und es ist klar, daß man in der Düngung, um zuverlässig darauf rechnen zu können, daß die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten wird, im Durchschnitt der Jahre alle diejenigen Nährstoffe dem Boden zuführen muß, welche ihm entzogen werden, mit Ausnahme derjenigen einzelnen Nährstoffe, welche in so großer Menge in dem betreffenden Boden enthalten sind, daß ihre Verminderung unbedenklich ist (z. B. Kalk in Kalkboden).

Da sich nun der Nährstoffvorrath nicht nur vermindert um diejenige Menge Nährstoffe, welche in den Ernten der Ackerkrume entzogen worden, sondern auch um diejenige Menge, welche in den Untergrund hinabgespült wird, so müssen im Dünger nothwendigerweise auch diese Nährstoffe der Ackerkrume ersetzt werden.

Da nun diese Nährstoffe durch diejenigen Gewächse, welche die Fähigkeit haben, mit ihren Wurzeln in die Tiefe zu dringen, wieder heraufgeholt werden, so kann man sagen, auch die tiefwurzelnden Gewächse decken ihren Nährstoffbedarf aus der Ackerkrume, d. h. aus dem Dünger, zum Theil direct, durch diejenigen Wurzeln, welche sich in der Ackerkrume verbreiten, zum Theil indirect durch diejenigen Wurzeln, welche in die Tiefe gehen, und hier die Nährstoffe aufnehmen, welche aus der Ackerkrume in den Untergrund hinabgespült sind.

Die Frage, ob es nothwendig ist, um die Ertragsfähigkeit eines Bodens zu erhalten, demselben auch diejenigen Nährstoffe im Dünger zuzuführen, welche die angebaueten Gewächse dem Untergrunde und der Atmosphäre entnehmen, beantwortet sich also dahin, daß die Zuführung von Kohlenstoff[1] nicht erforderlich, die Zuführung von Stickstoff nicht unter allen Umständen

1) Wir sehen von der physicalischen Wirkung der Düngemittel hier vorläufig ab.

nöthig, die Zuführung der in den Ernten enthaltenen mineralischen Nährstoffe aber unter allen Umständen erforderlich ist, mit Ausnahme derjenigen, welche im Boden in überflüssiger Menge enthalten sind.

Hieraus ergiebt sich also, daß die Eintheilung der Gewächse in angreifende, schonende und bereichernde falsch ist; jede Pflanze greift den Boden im Verhältniß zu den Nährstoffmengen an, welche sie in der gewonnenen Ernte dem Boden entzieht.

Da nun das Nährstoffverhältniß in verschiedenen Pflanzen verschieden ist, und in keiner Beziehung steht, zu dem Nährstoffverhältniß im Stallmist, so ergiebt sich hieraus ferner, daß die Berechnung des Düngerbedarfs nach Centnern Stallmist unmöglich ist.

Werfen wir einen Blick auf die Tabelle Seite 150, so sehen wir z. B., daß der durchschnittliche Nährstoffbedarf des Halmgetreides durchaus nicht übereinstimmt mit dem angenommenen Düngerbedarf; durch die angenommene Düngung von 58 *Ctr.* Stallmist wird für Getreide an Kali, Kalk und Stickstoff zu viel, an Phosphorsäure wird zu wenig zugeführt.

Durch eine Düngung von 71 *Ctr.* für stark angreifende Gewächse wird der Nährstoffbedarf für Raps mehr wie vollständig gedeckt; die Runkeln bedürfen an Kali, Phosphorsäure und Stickstoff mehr, an Kalk weniger. Der Klee bedarf nach jener Annahme gar keinen Dünger, während er in Wirklichkeit dem Boden bedeutende Mengen Nährstoffe entzieht.

Wir wollten prüfen, ob die Annahme richtig sei, daß verschiedene Gewächse verschiedene Quantitäten Dünger, die Kleearten gar keinen Dünger beanspruchen, daß daher die Düngerproduction einer Wirthschaft vermehrt, der Düngerbedarf derselben aber vermindert werde durch den Kleebau.

Die letztere Annahme ist eine Folge der ersteren; sie fällt von selbst, nachdem wir nachgewiesen haben, daß die erste Annahme in Bezug auf die angreifenden Gewächse nur richtig ist, wenn man sie richtig versteht, in Bezug auf den Kleebau aber irrthümlich ist; dennoch wird es zweckmäßig sein, die Unrichtigkeit auch dieser Annahme, da sie weit verbreitet ist, durch Zahlen darzuthun.

Denken wir uns eine Wirthschaft mit folgender Rotation: Runkeln, Weizen, Gerste, Bohnen, Weizen, Kartoffeln, Gerste, Kopfklee, Weizen, Hafer, und berechnen wir den Nährstoffbedarf dieser Früchte pr. Mrg. an Kali und Phosphorsäure unter der Annahme bestimmter Durchschnittsernten.[1]

1) Drechsler, Statik des Landbaues S. 126.

	Nährstoffbedarf pro Morgen.	
	Kali *Pfd.*	Phosphorsäure *Pfd.*
1) Runkeln 200 *Ctr.*	100,00	18,00
2) Weizen 1000 *Pfd.* Körner 2500 *Pfd.* Stroh	16,65	15,50
3) Gerste 800 „ „ 1200 „ „	11,72	9,92
4) Bohnen 1000 „ „ 2000 „ „	41,20	20,20
5) Weizen 900 „ „ 2000 „ „	13,86	13,30
6) Kartoffeln 8000 *Pfd.*	36,00	11,20
7) Gerste 900 *Pfd.* Körner 1800 *Pfd.* Stroh	16,02	13,32
8) Kopfklee 3000 *Pfd.*	64,50	16,80
9) Weizen 1000 *Pfd.* Körner, 2500 *Pfd.* Stroh	16,65	15,50
10) Hafer 700 „ „ 1000 „ „	13,36	7,01
für 10 Morgen	329,96	140,75

Der Düngerbedarf dieser Wirthschaft beträgt also — in Bezug auf Kali und Phosphorsäure — unter der Voraussetzung, daß diese Nährstoffe nicht in überflüssiger Menge im Boden vorhanden sind — durchschnittlich jährlich pro Mrg. 32,99 *Pfd.* Kali und 14,07 *Pfd.* Phosphorsäure.

Nehmen wir an, der Wirthschafter habe die Bemerkung gemacht, daß der Dünger, welchen er erzeugt, nicht hinreicht, die gewünschten Erträge zu erzielen; er will daher die Düngerproduction durch einen stärkeren Kleebau vermehren.

Zu diesem Zwecke läßt er den Kopfklee im achten Jahre auch im neunten Jahre stehen, baut danach Weizen im zehnten Jahre, und den Hafer, den er nicht entbehren kann, nach Kartoffeln im siebenten Jahre. Die Gerste im siebenten Jahre fällt also aus, und statt derselben kommt ein Schlag Klee hinzu.

Der durchschnittliche Nährstoffbedarf berechnet sich jetzt wie folgt:

	Kali.	Phosphorsäure.
Früherer Bedarf für 10 Morgen	329,96	140,75
Es geht ab Gerste	16,02	13,32
bleibt .	313,94	127,43
kommt zu Klee; nehmen wir im zweiten Jahre einen Ertrag an von 20 *Ctr.*	43,00	11,20
Demnach jetzt Nährstoffbedarf	356,94	138,63
früher „	329,96	140,75

Der Bedarf an Phosphorsäure hat sich vermindert, der Bedarf an Kali hat sich erheblich vergrößert.

Allgemein ausgesprochen ist also der Satz, daß durch den Kleebau der Düngerbedarf vermindert werde, auf jeden Fall falsch.

Der Nährstoffbedarf kann nur dann vermindert werden, wenn diejenige Frucht, an deren Stelle der Klee gebauet wird, mehr Nährstoffe bedarf, als der Klee.

Nun könnte man aber behaupten, daß in Folge der stärkeren Futterproduction so viel mehr Dünger erzeugt würde, daß der vermehrte Bedarf dadurch gedeckt werden könnte.

Es liegt auf der Hand, daß dies nicht möglich ist; denn die Menge von Nährstoffen, welche durch den stärkeren Kleebau. und in Folge davon durch die stärkere Fütterung mehr in den Dünger und mit diesem in den Boden kommt, ist dem Boden vorher entzogen; ist also nicht als ein Zuschuß zu betrachten, der den Nährstoffvorrath des Bodens vergrößerte; wenn dennoch in Folge eines stärkeren Kleebaues die Erträge der übrigen Früchte steigen, so liegt der Grund darin, daß man die Nährstoffe, welche man im Klee dem Untergrunde entzog, im Dünger der Ackerkrume einverleibte, dadurch den Nährstoffvorrath in der Ackerkrume erhöhte; die ganze Manipulation hat also nur den Zweck, die Nährstoffe des Untergrundes in die Ackerkrume zu befördern, und sie hier denjenigen Pflanzen zur Disposition zu stellen, welche ihre Nahrung vorzugsweise der Ackerkrume entnehmen; die Erträge dieser Gewächse müssen deshalb nothwendig wieder sinken, sobald die Erträge des Klees sinken; und dies muß um so eher geschehen, je stärker der Nährstoffvorrath des Untergrundes angegriffen ist.

Von dem gewonnenen Standpunkte aus beantwortet sich nun die Frage, was man unter einer angemessenen Düngung, d. h. einer solchen, durch welche die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten wird, zu verstehen hat, leicht dahin:

eine angemessene Düngung ist diejenige, durch welche dem Felde diejenigen Nährstoffmengen zugeführt werden,[1] welche die der Düngung folgenden Gewächse bis zur nächsten Düngung zur Erzeugung eines angemessenen Ertrages bedürfen.

Die Frage, in welcher Weise eine angemessene Düngung für jedes einzelne Feld und jede Pflanze practisch auszuführen ist, hat uns hier nicht zu beschäftigen; es handelt sich hier nur darum, das allgemeine Princip klar zu stellen.

Prüfen wir nun von diesem Standpunkte aus die Folgen der contractlichen Vorschriften in Bezug auf die Düngung.

---

1) Selbstverst. unter Berücksichtigung d. vorhand. Vorraths. Drechsler, Statik, Th. III.

Der Pächter hat sich des Futterbaues zu befleißigen, hat hinreichend viel Vieh zu halten, und muß den Handelsgewächsbau einschränken; d. h. der Pächter hat sich Mühe zu geben, den Untergrund möglichst auszunutzen; er hat die Stoffe, welche er dem Untergrunde entnimmt, im Dünger der Ackerkrume zuzuführen; er gewinnt dadurch höhere Erträge von den flachwurzelnden Gewächsen, vorzugsweise also vom Getreide; in Folge der höheren Erträge kann er mehr verkaufen; der Verkauf von Körnern ist ihm nicht verboten; was er also in Folge dieser Manipulation mehr verkäuft, das hat er indirect dem Untergrunde entnommen.

Da er nun im Wesentlichen nur Körnerfrüchte verkaufen darf, nicht auch Runkeln, Kartoffeln und Stroh, so kehren die Bestandtheile von Runkeln, Kartoffeln und Stroh im Dünger immer wieder in die Ackerkrume zurück, um die Bestandtheile der verkauften Körner aber wird Ackerkrume und Untergrund fortwährend ärmer.

Der wesentlichste Bestandtheil der Körner ist die Phosphorsäure, der vorwiegende Bestandtheil von Runkeln, Kartoffeln und Stroh das Kali.

An Kali wird daher die Ackerkrume fortdauernd reicher, der Untergrund fortdauernd ärmer; der Vorrath an Phosphorsäure nimmt in der Ackerkrume und im Untergrund von Jahr zu Jahr ab.

Die gebotene Einschränkung des Handelsgewächsbaues kann diese Verarmung nicht aufhalten; denn der Pächter kann statt dessen verkäufliches Getreide bauen, welches bei guten Ernten dem Boden gerade an Phosphorsäure mehr entzieht, als z. B. der Raps.

Wenn die Aufgabe einer rationellen Bodenbenutzung die ist, die Düngung einzurichten nach dem Nährstoffbedarf der ihr folgenden Gewächse unter Berücksichtigung des im Boden befindlichen Vorraths an Nährstoffen, so würde der Verpächter heute, nachdem seit Jahrhunderten die Bestandtheile der Körner aus den Wirthschaften entfernt sind, während die Bestandtheile der Futtergewächse und des Strohes sich im Boden angehäuft haben, die „Lehren" der rationellen Landwirthschaft besser in Anwendung bringen, wenn er dem Pächter vorschreiben würde, Körner zu füttern, und ihm gestatten würde, Stroh, Kartoffeln und Klee zu verkaufen.

Wir sind durchaus nicht der Meinung, daß dies Verfahren sich empfehlen würde; wir wünschen durch diese Gegenüberstellung nur zu zeigen, wie wenig die üblichen contractlichen Vorschriften geeignet sind, zu bewirken, daß die Düngung der verpachteten Felder eine solche sei, durch welche ihre Ertragsfähigkeit erhalten wird.

Wenn sämmtliche Contracte als allgemeine Regel die Vorschrift geben, daß der Boden nicht erschöpft, daß die Substanz des Bodens nicht angegriffen werden darf, so kann auf Grund dieser Vorschrift, mit wenigen

Ausnahmen, jeder Pächter des Contractsbruches beschuldigt werden, denn in jedem verkauften Scheffel Korn führt der Pächter „Bodenbestandtheile" aus, entfernt er etwas von der Substanz des Bodens aus der Wirthschaft; kein Contract aber kann ihm natürlich verbieten, dies zu thun, und keiner schreibt ihm vor, die ausgeführten Bodenbestandtheile wieder einzuführen.

Die Bestimmungen über die Benutzung der Feldgrundstücke, welche bewirken sollen, daß eine angemessene, die Bodenkraft erhaltende Düngung stattfinde, erreichen also ihren Zweck nicht; daß man diese Zwecklosigkeit noch nicht überall wahrgenommen hat, das hat seinen Grund darin, daß die meisten Wirthschaften in den Wiesen eine Quelle besitzen, aus der die Productionsfähigkeit der Aecker erhalten ist. Wir werden auf diesen Punct noch zurückzukommen haben. —

Die Bearbeitung. Die Contracte verlangen eine „gute" Bearbeitung; einige eine Vertiefung der Ackerkrume; die meisten bestimmen, daß ein gewisser Theil des Areals gebracht werden soll.

Man hat gelesen, daß der Boden durch Tiefcultur meliorirt werde; daß die Brache den Düngerbedarf vermindere;[1] es muß also wohl zur Erhaltung der Bodenkraft dienen und im Interesse des Verpächters sein — so schließt man — wenn man den Pächter veranlaßt, die Ackerkrume zu vertiefen und Brache zu halten.

Es ist sehr leicht zu zeigen, daß diese Bestimmungen, wenn sie befolgt werden, gerade das Gegentheil von dem bewirken, was sie bewirken sollen.

Wenn man die Ackerkrume vertieft, so wird dadurch eine Bodenschicht, welche bis dahin mit der Atmosphäre nicht in Berührung kam, der Einwirkung derselben ausgesetzt; der Sauerstoff der Luft leitet in dieser Bodenschicht Processe ein, durch welche ein Theil des vorhandenen Nährstoffvorraths in derselben für die Pflanzen aufnahmefähig gemacht wird; es wird ihnen also ein größerer Nährstoffvorrath zur Disposition gestellt, als vorher; die Erträge steigen; sie steigen — auf Kosten der Substanz des Bodens; der Verpächter verbietet zwar auf das strengste, die Substanz des Bodens anzugreifen, er ist aber so gütig, dies Verbot durch specielle Vorschriften wieder aufzuheben.

Dies ist der einfache Vorgang dann, wenn ein benutzbarer Nährstoffvorrath im Untergrunde vorhanden ist; in diesem Falle hat wenigstens der Pächter einen Vortheil durch die Befolgung dieser Bestimmung; wenn aber ein solcher Nährstoffvorrath in der heraufgebrachten Bodenschichte nicht vorhanden ist, so wird die Ackerkrume verschlechtert; die Nährstoffe der Ackerkrume werden durch die Vermischung mit steriler Erde auf einen größern Raum vertheilt; die Erträge sinken; jeder Landwirth weiß, daß eine Ver-

1) Pabst, Lehrbuch Bd. II. S. 431.

tiefung der Ackerkrume in der Regel nicht ohne Verstärkung der Düngung geschehen kann, daß er sich durch dieselbe unter Umständen erhebliche Nachtheile zufügen kann, die natürlich indirect auch den Verpächter treffen. —

Die Brache ist diejenige Periode der Cultur, in welcher man beabsichtigt, die im Boden in unlöslicher Form enthaltenen Pflanzennährstoffe durch die Einwirkung der Luft, des Regens u. s. w. assimilirbar zu machen.[1]

Wenn diese Absicht erreicht wird, so vermindert man natürlich dadurch den Düngerbedarf der folgenden Gewächse; d. h. man kann so viel weniger Nährstoffe im Dünger zuführen, als durch die Brachbearbeitung im Boden löslich geworden sind.

Es ist klar, daß hierin für den Verpächter kein Vortheil liegen kann; er veranlaßt den Pächter, den Boden möglichst scharf anzugreifen; den Dünger möglichst zu sparen; die höheren Erträge sind der Substanz des Bodens abgewonnen.

Ob für den Pächter die Brachhaltung vortheilhaft ist, hängt ganz von örtlichen Umständen ab, von Umständen, die der Verpächter in der Regel durchaus nicht zu beurtheilen vermag.

Man sieht, die Vorschriften des Verpächters in Bezug auf die Bearbeitung des Bodens sind weit davon entfernt, zu bewirken, daß die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt. —

Die Fruchtfolge. Wenn man dem Pächter eine bestimmte Fruchtfolge vorschreibt, so will man erreichen, daß Futtergewächse und Körnerfrüchte in einem solchen Verhältnisse zu einander angebauet werden, daß man mit Sicherheit auf Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens rechnen kann; man geht von der Ansicht aus, daß der Futterbau, und besonders der Kleebau das Mittel sei, die Ertragsfähigkeit der Felder zu erhalten. Daß diese Ansicht gänzlich verkehrt ist, haben wir bereits gezeigt; ein Feldsystem, welches auf dieser Ansicht basirt, hat zur Folge, daß der Untergrund arm wird an den Bestandtheilen der Futtergewächse, die Ackerkrume reicher an diesen Bestandtheilen, aber von Jahr zu Jahr ärmer an den Bestandtheilen der ausgeführten Körnerfrüchte.

Wir wollen uns nicht dabei aufhalten, nachzuweisen, daß sämmtliche in Contracten vorgeschriebenen Fruchtfolgen auf dem alten und falschen Satze beruhen: durch den Futterbau wird die Bodenkraft erhalten; wir wollen vielmehr annehmen, die Verpächter hätten die Absicht gehabt, eine rationelle Fruchtfolge vorzuschreiben und fragen, was man unter einer rationellen Fruchtfolge zu verstehen hat, und ob es möglich ist, durch eine solche zu bewirken, daß die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.

1) Die sonstigen Wirkungen der Brache können hier außer Betracht bleiben.

Fruchtwechsel ist eine Manipulation, welche auf dem Gesetze beruht, daß verschiedene Pflanzen die Nährstoffe in verschiedenen Verhältnissen aufnehmen, und auf die Beobachtung sich gründet, daß verschiedene Pflanzen einen ungleich großen Vorrath an assimilirbaren Nährstoffen im Boden zu ihrem Gedeihen fordern.[1]

Eine rationelle Fruchtfolge besteht hiernach darin, die Früchte in der Weise auf einander folgen zu lassen, daß jede Frucht den geeignetsten Standort erhält; man erreicht dadurch, daß jede Frucht den höchstmöglichen Bruttoertrag gewährt.

Ein solcher Fruchtwechsel ist nun aber an und für sich durchaus nicht geeignet, die Ertragsfähigkeit des Bodens zu erhalten; im Gegentheil hat er zur Folge, daß der Boden so stark ausgenutzt wird, wie irgend möglich; sobald sich im Boden von irgend einem Nährstoff ein Ueberschuß angesammelt hat, baut man diejenige Pflanze, welche diesen Nährstoff besonders bedarf; immer arbeitet man darauf hin, möglichst hohe Bruttoerträge zu erzielen, also dem Boden möglichst viele Nährstoffe zu entziehen; je rationeller der Fruchtwechsel, um so schneller verarmt der Boden.

Nichts kann in Rücksicht auf die Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens für den Verpächter unvortheilhafter sein, als einen rationellen Fruchtwechsel vorzuschreiben — wenn er es nicht in der Hand hat, dafür zu sorgen, daß die entzogenen Bodenbestandtheile auch wieder ersetzt werden; dies aber kann durch Vorschriften, welche die Benutzung des Bodens in bestimmter Weise beschränken, nicht geschehen.

Fassen wir das Ergebniß unserer Untersuchung über die contractlichen Beschränkungen der Benutzung des Bodens hinsichtlich ihres Einflusses auf die Erhaltung der Fruchtbarkeit kurz zusammen, so ist es dies:

Keine der Vorschriften, welche sich auf die Benutzung des Bodens beziehen, hat zur Folge, daß von Seiten des Pächters diejenigen Mittel angewandt werden, durch welche die Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens bewirkt werden kann; die Benutzung der Feldgrundstücke kann daher dem Pächter vollständig frei gegeben werden, ohne daß dadurch für den Verpächter ein größerer Nachtheil erwächst, als der ist, welcher ihm durch die vermeintlichen Schutzmaßregeln entsteht.

Ob es möglich ist, die Sicherung des Verpächters auf einem anderen Wege zu erreichen, ist hier nicht der Ort zu entscheiden;[2] es kam hier nur

1) Drechsler, Statik S. 81; wir sehen hier davon ab, daß auch die physicalische Beschaffenheit des Bodens nach der Ernte, die Zeit der Ernte und andere wirthschaftliche Gründe einen Wechsel der Früchte fordern.

2) Die Bestimmungen zur Sicherung der Vermögenstheile des Verpächters gehören nach der gewählten Eintheilung in den vierten Theil des Contracts.

darauf an, darzuthun, daß dies Ziel durch beschränkende Bestimmungen in Bezug auf die Benutzung der Feldgrundstücke nicht erreicht werden kann. —

Die besprochenen Beschränkungen sind aber nicht nur überflüssig, sondern sie sind, wie eine kurze Ueberlegung zeigen wird, auch nachtheilig, und deshalb verwerflich.

Man kann in neuerer Zeit aller Orten den Ausspruch hören: „der handwerksmäßige Betrieb der Landwirthschaft entspricht nicht mehr den Forderungen der Gegenwart."

Man will damit sagen, wer als Landwirth heute etwas leisten und einen Gewinn erzielen will, der kann nicht mehr wirthschaften nach der ererbten Schablone, nicht nach der landesüblichen Art, sondern er muß wirthschaften nach seiner Eigenart; diese aber muß erwachsen sein auf dem Grunde eines tüchtigen, umfassenden Wissens, welches die überkommenen Vorurtheile besiegt hat, sie muß geleitet sein von einem klaren Verstande, welcher die Wirkung der gegebenen Verhältnisse auf die Erfolge des Betriebes zu würdigen versteht, sie muß sich documentiren durch einen energischen Willen, welcher die Schwierigkeiten zu besiegen im Stande ist, die Gewohnheit, Vorurtheil und Unverstand jedem eigenartigen Streben entgegensetzen.

Die Beseitigung des „Handwerkmäßigen" im Betriebe wird also nicht schon dadurch bewerkstelligt, daß der Wirthschafter den Boden mit „anerkannt tüchtigen" Ackerwerkzeugen bearbeitet; oder dadurch, daß er käufliche Düngmittel verwendet; auf diesem Wege kommt der Landwirth ebensowenig über das Handwerkerthum hinaus, wie ein Decorationsmaler, der zu seinen Malereien bessere Farben nimmt; das Handwerksmäßige überwindet nur der gestaltende Gedanke.

Die Wirthschaftsweise eines Landwirths, welcher auf der Höhe seiner Zeit steht, ist die Verwirklichung seiner Ideen; diese Verwirklichung ist aber nur demjenigen Landwirthe möglich, dem es frei steht, sich sein Wirthschaftssystem selbst zu wählen.[1]

Es leuchtet ein, daß jede contractliche Beschränkung in dieser Beziehung es dem Pächter unmöglich macht, den Betrieb nach seinen Ideen zu organi-

---

1) Hoffmann (Zeitschr. f. d. ges. Staatswissenschaft, Jahrg. 1848 S. 725) meint, es bleibe dem Pächter für seine „intellectuellen u. materiellen Betriebskräfte ein sehr weiter Spielraum," wenn ihm in Bezug auf die „Behandlung des Bodens u. der darauf anzubauenden Gewächse, die Zusammensetzung und Pflege des Viehstandes, die Auswahl und Unterhaltung der Arbeitskräfte, endlich in Bezug auf die Benutzung der Producte, mit Ausnahme der zur Erhaltung des Kraftzustandes der Verwendung in der Wirthschaft ausschließlich vorbehaltenen, ganz freie Verfügung eingeräumt werde;" wir fragen: beansprucht eine in dieser Weise begrenzte Thätigkeit mehr Fähigkeiten als die Thätigkeit eines tüchtigen Handwerkers?

siren, und daß die positive Vorschrift, das überkommene oder landesübliche Feldsystem beizubehalten, oder dasselbe nach den Ansichten des Verpächters einzurichten nichts weniger bedeutet, als den handwerksmäßigen Betrieb auch heute noch für nothwendig erklären.

Jeder sachverständige, denkende Mann erklärt aber einen solchen Betrieb für nicht rationell, weil nur derjenige Betrieb rationell ist, in welchem alle Verhältnisse und Kräfte, die zur Zeit auf den Erfolg von Einfluß sind, in Rechnung gezogen worden — namentlich also auch die individuellen Kräfte des Wirthschafters; jeder Laie versteht, daß bei der Mannigfaltigkeit der Bodenverhältnisse, der Verkehrsbeziehungen nur derjenige für jede Wirthschaft die geeignetste Betriebsweise wird finden können, der die Wirthschaft unter Händen hat, also der pachtende Landwirth selbst, nicht der Verpächter;[1] jeder Landwirth ist sich klar darüber, daß er den höchsten Gewinn nur dann erzielen kann, wenn er in seinen Dispositionen nicht beschränkt ist, weil er nur dann den gegebenen Verhältnissen, den Forderungen der fortschreitenden Wissenschaft, den veränderlichen Bedürfnissen der Zeit voll Rechnung tragen kann; jeder Verpächter endlich muß sich sagen, daß er nicht thörichter handeln kann, als den Willen des Pächters mehr, wie nothwendig zu beschränken; denn das Pachtgeld muß dann selbstverständlich niedriger normirt werden, weil es sich richtet nach dem voraussichtlichen Gewinn des Pächters, und der Verpächter kann sich der Pflicht nicht entziehen, Nachlässe am Pachtzinse zu gewähren, weil er den Betrieb abhängig macht von der bestimmten zu garantirenden Voraussetzung, daß die Früchte in der vorgeschriebenen Folge auch diejenigen Erträge gewähren, nach denen das Pachtgeld ermittelt ist.[2]

So ist es denn keinem Zweifel unterworfen, daß die beschränkenden Bestimmungen über die Bewirthschaftung der Feldgrundstücke nicht nur überflüssig, sondern für beide Theile nachtheilig sind.[3] —

---

1) Sehr richtig sagt Seelig: (Beiträge zur Domänenfrage, im Archiv der polit. Oeconomie 1851. S. 52.) Sehr bedenklich muß das Verlangen erscheinen, daß die Verwaltungsbehörden im Stande sein sollen, den Betriebsplan für alle einzelnen Domänengüter zu entwerfen. Hierzu sind Kenntnisse und Erfahrungen erforderlich, die sich nicht durch Studium allein, sondern nur durch jahrelange practische Ausübung der Landwirthschaft und die genaueste Bekanntschaft mit den Localverhältnissen erwerben lassen. — Ein Wirthschaftsplan für ein in höherem Betriebe stehendes Gut läßt sich nicht in kurzer Zeit und im voraus für eine lange Reihe von Jahren entwerfen, sondern bedarf der allerreichlichsten Ueberlegung, und mannigfache Aenderungen daran sind unvermeidlich, zumal in jetziger Zeit, wo auch die Landwirthschaft ihren frühern stabilen Character mehr und mehr abgestreift hat.

2) Vergl. Seite 95 dieser Schrift.

3) Von den vorliegenden Contracten lassen nur die aus Anhalt, Baden, Hessen-Darmstadt und Preußen dem Pächter hinsichtlich der Bewirthschaftung möglichst freie Hand; die Bestimmung § 34 No. 3 des preußischen Contracts ist thatsächlich nur in seltenen Fällen eine Beschränkung.

Wiesen.[1] Die Vorschriften, welche dem Pächter in Bezug auf die Benutzung der Wiesen gegeben werden, stimmen in fast allen Contracten im Wesentlichen überein; der Pächter hat die Wiesen von Sträuchern, Maulwurfshaufen, Moos, Ameisenhaufen zu reinigen, Anhöhen und Vertiefungen einzuebnen, schädliche Thiere zu vertilgen; sie, wenn nöthig, mit Compost, Asche, Teichschlamm zu düngen, Uebersandungen in Folge von Wasserfluthen auf seine Kosten zu beseitigen; er darf die Wiesen nicht umbrechen, und sie nur in den sogenannten offenen Zeiten, oder nach contractlicher Vorschrift hüten lassen.

Das Verbot des Verkaufes von Gras, Heu und Grummet ist eine Sicherungsmaßregel, welche die Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Ackers bewirken soll, gehört also nicht hierher; die Bestimmungen über die Erhaltung der Ent- und Bewässerungsanlagen sind ebenfalls an einer andern Stelle zu besprechen.[2]

Von diesen Bestimmungen beschränken nur die letztern — über Umbrechen der Wiesen und Hütung derselben — die Dispositionsbefugniß des Pächters; die übrigen sind größtentheils Regeln, welche ein Principal seinem Wirthschaftslehrlinge im ersten Jahre seiner practischen Thätigkeit beizubringen pflegt; die Düngung der Wiesen wird nur in einigen Contracten besonders empfohlen.

Das Verbot des Umbruchs hat den Zweck, die Wiesen als solche der Wirthschaft zu erhalten.

Es bedarf kaum des Beweises, daß dies Verbot vollständig gerechtfertigt ist — wenn die Wiesen gut sind; weniger dann, wenn sie schlecht sind. Gute Wiesen, d. h. solche, welche eine feuchte Lage haben, und wo möglich gewässert werden können, sind die sicherste Stütze des Betriebes; und zwar nach zwei Seiten hin; einmal gewähren sie ein vortreffliches, in seiner Eigenthümlichkeit unersetzliches Futter; und da ihr Ertrag viel weniger von wechselnden Witterungseinflüssen abhängig ist, als der des Ackers, so sind sie eine sehr sichere Stütze der Viehhaltung; sodann sind sie in den meisten Wirthschaften die Hauptstütze des Ackerbaues; man kann sagen: sie sind der Lebensnerv der meisten Wirthschaften; sie sind es, welche der Wirthschaft den Ersatz liefern für die Pflanzennährstoffe, welche in den verkauften Producten jährlich dem Acker entzogen werden; denn die Bestandtheile des Heues wandern durch den Magen der Thiere in den Dünger,

---

1) Anhalt § 13; Baden § 6, § 20; Braunschweig § 2; Coburg § 6; Gotha § 33—36; Hannover § 16; Hessen-Darmstadt § 5; Holstein § 2; Lauenburg § 19; Lippe-Detmold § 12; Mecklenburg § 11; Nassau Art. 10; Oesterreich § 6; Rudolstadt § 15; Stolberg § 12; Stralsund § 10; Weimar § 11. Im preußischen Contract finden sich keine speciellen Vorschriften.

2) Anlagen im Felde; (Entwurf eines Pachtvertrags Anlage A. I. No. 5.)

und im Dünger kommen sie auf den Acker. Lediglich den Wiesen ist es zu danken, wenn sich die Felder unserer Wirthschaften, trotzdem Jahrhunderte lang jährlich eine gewisse Menge Bodenbestandtheile ausgeführt sind, in einem erträglichen Fruchtbarkeitszustande erhalten haben;[1] diesem Umstande ist es auch, wie wir schon hervorgehoben haben, zuzuschreiben, daß die Unzweckmäßigkeit der contractlichen Bestimmungen über die Benutzung der Feldgrundstücke bisher nicht schärfer zu Tage getreten ist.

Aus einer Rechnung über Einfuhr und Ausfuhr der Phosphorsäure auf der Domäne Waldau, welche Heiden mittheilt,[2] ergiebt sich beispielsweise:

1860/61.	Ausfuhr an Phosphorsäure durch pflanzliche und thierische Production	$1265_{,1}$ Pf.
	Einfuhr durch Wiesenheu	$2685_{,0}$ „
1861/62.	Ausfuhr	$1597_{,4}$ „
	Einfuhr durch Heu	$2756_{,6}$ „
1862/63.	Ausfuhr	$1723_{,9}$ „
	Einfuhr durch Heu	$1790_{,0}$ „

Hier übertrifft also die durch die Verfütterung des Wiesenheues dem Acker zugeführte Menge Phosphorsäure um ein Erhebliches die Ausfuhr, und man sieht, daß in der That ein „günstiges Wiesenverhältniß" für eine Wirthschaft von der größten Bedeutung ist.

Aber diese Bedeutung haben Wiesen nur dann, wenn sie gut sind, wenn ihnen entweder durch Wasser Nährstoffe zugeführt werden können, oder wenn sie dankbar sind für eine angemessene Düngung; Wiesen dagegen, welche entweder zu trocken oder zu naß sind, haben selbstverständlich eine weit geringere Bedeutung.

Es läßt sich zwar nicht läugnen, daß auch solche Wiesen dauernd einen Zuschuß zum Dünger liefern, aber ihre Erträge sind in der Regel so gering, daß es rationeller sein würde, sie in Acker zu verwandeln, vorausgesetzt, daß die Lage den Umbruch nicht verbietet, und daß eine erfolgreiche Melioration nicht möglich ist.

Bei trocknen Wiesen ist eine Verbesserung selten ausführbar, weil sie in der Regel so liegen, daß eine Herbeileitung von Wasser sich nicht bewerkstelligen läßt; bei nassen Wiesen ist in der Neuzeit der Spielraum zur Verbesserung durch die Anwendung des Wiesenbausystems von Petersen erheblich erweitert.

Im Allgemeinen also ist das contractliche Verbot, die Wiesen umzubrechen, vollkommen gerechtfertigt, und eine Beschränkung, welche den Pächter

1) Drechsler, Statik des Landb. S. 97. (Kritik der Dreifelderwirthschaft.)

2) Heiden, die Phosphorsäure in ihren Beziehungen zur Landwirthschaft 1865. S. 140.

in keiner Weise behindert, die Wiesen rationell zu benutzen; sind schlechte Wiesen vorhanden, so muß es dem Verpächter vorbehalten bleiben, darüber zu bestimmen, ob sie umgebrochen oder meliorirt werden sollen.

Weniger gerechtfertigt ist die zweite Beschränkung, das Verbot, zu jeder Zeit zu hüten.

Man vermag nicht einzusehen, welchen Zweck dies Verbot hat; die Wiesen werden durch Behüten durchaus nicht schlechter, im Gegentheil, sie werden besser; die Gräser fordern zu ihrem Gedeihen eine gewisse Dichtigkeit des Bodens, und diese kann dem Wiesenboden nur durch Behüten gegeben werden; wenn man es während des Wachsthums der Gräser verbietet, so kann der Grund nur der sein, daß man meint, nur dadurch den ganzen Wiesenertrag der Wirthschaft zu sichern.

Allein dieser Grund ist völlig hinfällig; es ist durchaus nicht bewiesen, daß der Ertrag an Gras ein höherer ist, wenn man es erntet, als wenn man es abhütet; es ist viel wahrscheinlicher, daß das Umgekehrte der Fall ist, zumal gewisse Gräser, z. B. das englische Raigras die Fähigkeit besitzen, rascher nachzuwachsen, je öfter sie abgebissen werden. Auch in Bezug auf den Zuschuß, welchen der Dünger von den Wiesen empfängt, büßt die Wirthschaft nichts ein; denn der Dünger, welcher während der Behütung producirt wird, bleibt auf den Wiesen; und der übrige Dünger kommt entweder in den Stall, oder — als Horddünger — direct auf den Acker. Es ist also eine Beschränkung des Pächters in dieser Beziehung mindestens überflüssig; das Verbot des Hütens hat nur Sinn in Bezug auf *fremdes* Vieh;[1] und ein solches Verbot mag gerechtfertigt sein, wenn man dem Pächter so wenig Verstand zutraut, daß man glaubt, er werde die Quelle, durch deren Zufluß die Erträge seiner Felder sich erhalten, nicht auf seine, sondern auf fremde Felder leiten.

Die meisten der übrigen Vorschriften über die Behandlung der Wiesen, deren Reinhaltung u. s. w. sind, — so weit sie wirthschaftlich richtig[2] sind — den Pächtern größerer Güter gegenüber überflüssig; in Bezug auf die Kosten, welche durch Beseitigung einer Verschlemmung oder Versandung entstehen, sind die erforderlichen Bestimmungen an einer anderen Stelle des Vertrages zu treffen.[3]

Aenger. Ueber die Benutzung der vorhandenen Aenger (ständigen Weiden, Triften) enthalten nur einige Contracte besondere Vorschriften;[4]

1) Nur im letzten Pachtjahre auch für das eigene Vieh; Bestimmungen hierüber sind im Abschnitte über die Rückgabe zu treffen.

2) Es kommen auch Vorschriften vor, deren Befolgung ein wirthschaftlicher Fehler sein würde, z. B. das „Ausrotten der Maulwürfe." Gotha § 33.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 22, 2. (Ueberschwemmungen.)

4) Gotha § 36; Weimar § 17.

der Pächter hat die Weide nach Herkommen und gesetzlichen Bestimmungen auszuüben, und darf ständige Weiden nicht umbrechen.

Die Bestimmungen über die Ausübung von Weideberechtigungen auf fremden Grundstücken gehören nicht hierher.

Das Verbot des Umbruchs ständiger Weiden hat aus denselben Gründen volle Berechtigung, welche den Umbruch von Wiesen verbieten; der Ertrag der ständigen Weiden ist ein Zuschuß zum Acker; im Interesse des Verpächters müssen sie daher so lange erhalten werden, als dem Verpächter ihre Erhaltung vortheilhaft erscheint. —

Wege. Die mitverpachteten privativen Wege des Gutes hat der Pächter in guten Zustand zu erhalten; besondere Vorschriften über die Ausbesserung sind in der Regel nicht erforderlich, weil der Pächter selbst das größte Interesse daran hat, die Wege fahrbar zu erhalten.

Die Leistungen zur Erhaltung öffentlicher Wege sind eine auf dem Gute ruhende Verpflichtung, sind also an dieser Stelle nicht in Berücksichtigung zu ziehen.[1]

Gewässer. Die Bestimmungen hinsichtlich der Benutzung mitverpachteter natürlicher Gewässer richten sich nach dem Zwecke, zu welchem die Gewässer dienen sollen; dienen sie als Fischteiche, so darf der Pächter sie nicht trocken legen, er muß sie gegen Zulanden schützen;[2] dienen sie als Wasserreservoire für Bewässerungen, als Schafschwemme, so können noch besondere Verpflichtungen z. B. die, sie nur zu diesen Zwecken zu benutzen, hinzukommen. Sind sie künstlich angelegt, so sind die zugehörigen Anlagen sämmtlich in gutem Zustande zu erhalten; es empfiehlt sich in diesem Falle, die Gewässer selbst als Anlagen zu betrachten und die Bestimmungen über ihre Unterhaltung im Vertrage unter dieser Rubrik aufzuführen. —

Wir haben hier schließlich noch die Bestimmungen über die Benutzung von Grundstücken zu erwähnen, deren Verpachtung nur in einzelnen Gegenden vorkommt, von Haidegrundstücken nämlich.

Die Haide wird in mannigfacher Weise benutzt, als Baumaterial, als Brennmaterial, als Futtermittel, als Düngemittel.[3]

Die wichtigste Verwendung ist die als Düngemittel; die Haide wird zu diesem Zwecke gemäht, oder „abgeplaggt", als Streu verwandt, und schließlich als Dünger auf den Acker gebracht.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags. Anlage A. VI.
2) Braunschweig § 21.
3) Wicke, Die Haide, im Journal für Landw. 1867 S. 249.

Man sieht, in der Haide werden dem Acker die Pflanzennährstoffe zugeführt, welche ihm durch die Culturpflanzen entzogen werden sollen. Um wenige Morgen Land zu düngen, müssen alljährlich große Flächen Haide in Contribution gesetzt werden. Die Haidefläche nimmt sonach in der Wirthschaft eine ähnliche Stellung ein, wie die Wiesen und Weiden; sie ist der Lebensnerv der Haidewirthschaften.

Die contractlichen Bestimmungen über die Benutzung verpachteter Haideflächen müssen daher von diesem Gesichtspunkte ausgehen; namentlich ist der Plaggenhieb möglichst zu beschränken, weil es die nutzbaren Theile des Bodens selbst sind, welche mit den Plaggen hinweggenommen werden. [1]

Um die übermäßige Abnutzung der Haide von Seiten des Pächters zu verhindern, will Hohnstedt die „Abnutzung in dem Maße beschränken, daß die Fläche, welche jährlich abgemäht werden kann, festgesetzt wird, und conditioniren, daß das Haidekraut ohne anhängende Narbe, und ohne Beschädigung der Wurzel abgemäht wird." [2]

Es liegt nicht in unserer Aufgabe, die Verpachtung von Haidflächen speciell zu besprechen, zumal keiner der vorliegenden Contracte Bestimmungen darüber enthält; es kam uns nur darauf an, den Gesichtspunkt zu bezeichnen, von welchem die Bestimmungen über die Benutzung von Haidflächen ausgehen müssen. [3]

Der Entwurf eines Pachtvertrages im zweiten Bande dieser Schrift enthält in § 13 die Bestimmungen über die Benutzung der Grundstücke.

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe.

Die vorhandenen Anlagen im Felde, in den Gärten, auf dem Hofe sind, — wie früher auseinandergesetzt ist, — dem Pächter nicht käuflich zu zu überlassen, sondern ihm zu verpachten.

Die contractlichen Bestimmungen haben sich also zu beziehen auf Instanderhaltung der vorhandenen, und auf die Ausführung neuer Anlagen.

Ein Theil der vorliegenden Contracte enthält über die Instandhaltung dieser Anlagen besondere Bestimmungen nicht; die allgemeinen Vorschriften in Bezug auf die Erhaltung der Bauwerke beziehen sich auch auf diese Anlagen.

---

1) Ueber Beseitigung des Plaggenhiebs: Salfeld, die Cultur der Haidflächen ꝛc.

2) v. Hohnstedt, Verpachtung ꝛc. S. 83; über den jährlichen Zuwachs an Haide: Peters, die Haidflächen Norddeutschlands, 1862 S. 21.

3) Die Verpachtung von Haidflächen zur „Brandcultur" kommt wohl kaum vor; sie ist geradezu ein Verkauf aller nutzbaren Theile des betreffenden Grundstücks.

Wir haben früher nachgewiesen, daß man eine beide Theile befriedigende Vereinbarung über die Erhaltung der Bauwerke nicht treffen kann, wenn man unter diesen Begriff sämmtliche vorhandene bauliche Anlagen subsummirt.

Wir haben deshalb zunächst die Gebäude und diejenigen Gegenstände ausgeschieden, welche zum eisernen Inventar gerechnet werden sollen; aber auch innerhalb der Gruppe von Gegenständen, welche nach dieser Ausscheidung noch übrig bleiben, befinden sich ihrer wirthschaftlichen Natur nach so verschiedenartige Dinge, daß eine weitere Trennung erforderlich ist, wenn angemessene, d. h. der wirthschaftlichen Natur der einzelnen Gegenstände entsprechende Bestimmungen über ihre Erhaltung vereinbart werden sollen.

In der Gutsbeschreibung[1] haben wir der Uebersichtlichkeit wegen diese Gegenstände gruppirt zunächst nach den Orten, wo sie sich befinden: im Felde, im Garten, auf dem Hofe; und innerhalb dieser Gruppen haben wir die einzelnen baulichen Anlagen von einander unterschieden nach den Zwecken, zu welchen sie dienen sollen.

Unter den Anlagen im Felde sind es zunächst die Drainirungen, welche wir ins Auge zu fassen haben.

Drainanlagen. Es finden sich in den vorliegenden Contracten in Bezug auf die Erhaltung der Drainirungen folgende Bestimmungen:

1) Der Pächter hat sämmtliche Drainanlagen auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern.[2]
2) Der Pächter hat die kleineren Reparaturen zu übernehmen; die größeren nur, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt sind.[3]

Eine Drainage erfüllt ihren Zweck, die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes zu erhöhen, nur so lange sie sich in vollkommen gutem Zustande befindet; von dem Augenblicke an, wo sie, wenn auch nur stellenweise, unwirksam wird, sinkt sofort die Ertragsfähigkeit des betreffenden Grundstücks, und zwar unter Umständen so erheblich, daß dasselbe zur Cultur unbrauchbar werden kann.

Der Pächter hat also ein außerordentlich großes Interesse daran, daß eine Drainage dauernd in Wirksamkeit bleibt.

Es ist aus diesem Grunde für den Verpächter unbedenklich, den Pächter allein zur Erhaltung einer Drainanlage zu verpflichten; er hat nicht zu besorgen, daß der Pächter aus Sparsamkeit die Anlage verfallen läßt, weil dieser sich dadurch selbst unberechenbaren Schaden zufügen würde.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags. Anl. A. I. No. 5, 6 u. 7.

2) Gotha § 31; Mecklenburg § 12; Preußen § 12 B; Rudolstadt § 12 e; Stolberg § 8^{bb}; Stralsund § 13.

3) Braunschweig § 23.

Vom Standpunkte des Verpächters aus ist also die Bestimmung, daß der Pächter die vorhandenen Drainanlagen auf seine Kosten in Wirksamkeit zu erhalten hat, zweckmäßig; es frägt sich nur, ob diese Bestimmung auch der Billigkeit Rechnung trägt.

Die Höhe des Pachtgeldes für ein Grundstück richtet sich nach der Ertragsfähigkeit desselben; wenn die Ertragsfähigkeit abhängt von der Wirksamkeit einer Drainage, so hängt also auch die Höhe des Pachtgeldes von dieser ab.

Garantirt der Verpächter diese Wirksamkeit, erhält er die Anlage also auf seine Kosten, so berechnet sich das Pachtgeld nach der jetzigen Ertragsfähigkeit. Garantirt er sie nicht, wälzt er also die Verpflichtung der Instandhaltung auf den Pächter, so muß das Pachtgeld um die Kosten dieser Instandhaltung geringer sein.

Man sieht, die Billigkeit fordert nicht, daß der Verpächter eine Drainage auf seine Kosten erhält, wenn vor der Vereinbarung des Pachtgeldes die Größe der Unterhaltungskosten dem Pächter bekannt ist.

Um diese schätzen zu können, würde ihm vor allem Umfang, Kostenbetrag und Alter der Drainage mitgetheilt werden müssen.

Da dies in keinem Contracte geschieht, so wird dem Pächter, welcher die Unterhaltungskosten einer Drainage zu tragen hat, schon aus diesem Grunde zweifellos eine unbillige Verpflichtung aufgebürdet, denn es fehlt jeder Maßstab zur Schätzung der Größe der übernommenen Verpflichtung.

Aber wenn die Gutsbeschreibung auch die in dieser Beziehung erforderlichen Angaben[1] enthält, so lassen sich doch daraus die Kosten der Erhaltung einer Drainage nur so weit annähernd berechnen, als sie in kleineren Reparaturen bestehen; ob größere Reparaturen im Laufe der Pachtzeit nöthig werden, und wie hoch sich die Kosten derselben belaufen werden, ist unmöglich zu berechnen.

Die Bestimmung, daß der Pächter alle Reparaturkosten zu tragen hat, ist daher unter allen Umständen eine unbillige, weil der Pächter nicht im Stande ist, die Größe der übernommenen Last zu schätzen.

Der einzige Contract, welcher diese Unbilligkeit zu beseitigen sucht, ist der braunschweiger, nach welchem alle größeren Reparaturen, wenn sie nicht durch die Schuld des Pächters entstanden sind, vom Verpächter, und nur die kleineren vom Pächter getragen werden. Diese Bestimmung hat jedoch den großen Uebelstand, daß die Grenze zwischen einer größeren und kleineren Reparatur nicht von selbst gegeben ist, sondern von der Ansicht des Verpächters abhängig gemacht werden muß.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags. Anlage A. I. No. 5a.

Dadurch verliert diese Bestimmung wieder den Character der Billigkeit; denn die Größe der Last, welche der Pächter übernimmt, ist nicht berechenbar, weil sie abhängig ist von der Willkür des Verpächters. Soll dieser Uebelstand beseitigt werden, so muß man contractlich die Grenze zwischen einer größeren und kleineren Reparatur festsetzen.

Dies könnte in der Weise geschehen, daß man die Art der Reparatur bestimmt, welche der Pächter tragen soll, eine Methode, die bekanntlich in Bezug auf die Erhaltung der Gebäude vielfach angewandt ist; man könnte also z. B. bestimmen, daß der Pächter alle Reparaturen zu tragen hat, welche durch Verstopfung der Röhren entstehen.

Allein diese Bestimmung würde ihren Zweck, dem Pächter nur kleinere Reparaturen zu übertragen, verfehlen; denn er könnte in die Lage kommen, ein ganzes Röhrennetz, das sich verstopft hat, aufnehmen und erneuern lassen zu müssen.

Es giebt nur einen Weg, welcher zum Ziele führt; man muß die Geldsumme fixiren, über welche hinaus der Verpächter die Reparaturen trägt.

Dadurch allein wird jede Unsicherheit und jede Unbilligkeit beseitigt. Man hat diese Summe selbstverständlich im Verhältniß zur Größe des Anlagecapitals, also am besten in Procenten desselben, festzusetzen.

Der Pächter hat die Verpflichtung zu übernehmen, alle Reparaturen auf seine Kosten ausführen zu lassen; übersteigen diese Kosten in einem einzelnen Jahre die festgesetzte Summe, so wird der Ueberschuß dem Pächter vom Verpächter am Ende des Jahres erstattet. Nur wenn eine größere Reparatur durch die Schuld des Pächters entstanden ist, hat sie selbstverständlich der Pächter allein zu bezahlen.

Man hat hier nicht, wie bei den Gebäuden, zu besorgen, daß der Pächter dahin streben werde, kleine Reparaturen zu unterlassen, um sie so groß werden zu lassen, daß die fixirte Summe überstiegen wird; denn wenn nur ein einziger Drainstrang unwirksam wird, und der Pächter unterläßt die sofortige Ausbesserung, so kann der Schaden, welchen er dadurch in einem einzigen Jahre am Ertrage hat, weit größer sein, als die Summe, welche er spart; zudem würde der Pächter durch ein solches Verfahren eine Schuld auf sich laden, welche ihn verpflichtete, die Kosten auch der größeren Reparatur aus eigenen Mitteln zu bestreiten.

Das Interesse des Pächters, jeden Mangel so schnell wie möglich zu beseitigen, läßt sich noch steigern durch die Bestimmung, daß die Summe, welche der Verpächter für die Instandhaltung der Drainage aufzuwenden hat, vom Pächter verzinst werden soll. Diese Bestimmung hat zudem die gute Folge, daß dem Verpächter die Ausgabe, welche ihn in dieser Beziehung trifft, weniger schwer fällt.

Es ist selbstverständlich, daß die Beitragspflicht des Verpächters sich nur bezieht auf die Drainstränge selbst, nicht auch auf die offenen Abzugsgräben.[1] —

Ueber die Ausführung neuer Drainirungen finden sich in den vorliegenden Verträgen folgende Bestimmungen:

1) Der Pächter hat die Anlage auf seine Kosten ausführen zu lassen.[2]
2) Der Pächter hat die Anlage auf seine Kosten ausführen zu lassen, erhält jedoch bei der Abgabe des Pachtgutes diejenige Summe wieder erstattet, welche nach einer zu vereinbarenden Absorbirungsscala dann noch nicht amortisirt ist.[3]
3) Der Pächter trägt nur einen Theil der Kosten, den anderen Theil der Verpächter.[4]
4) Der Pächter trägt nur einen Theil der Kosten (Fuhren, Zufüllen der Gräben); die Summe, welche der Verpächter aufzuwenden hat, muß der Pächter verzinsen und zur Amortisation beitragen.[5]
5) Der Verpächter trägt mit Ausnahme der Fuhren alle Kosten; der Pächter hat die aufgewandte Summe zu verzinsen und zur Amortisation beizutragen.[6]

Die Drainage eines Grundstücks erfordert einen Kostenaufwand, der sich im Laufe einer 12—18jährigen Pachtzeit durch die Steigerung der Erträge nicht unter allen Umständen völlig ersetzt. Hat der Pächter die Kosten einer Drainage allein zu tragen, so ist vorauszusehen, daß er sich nur selten dazu entschließen wird, sie auszuführen.

Die Bestimmung, daß der Pächter alle Kosten bestreiten soll, wird also diese in jeder Beziehung rationelle Verbesserung der Grundstücke zum Nachtheile des Verpächters verhindern, sicher erschweren, und ist deshalb entschieden unzweckmäßig.

Wird festgesetzt, daß der Pächter einen Theil der Kosten tragen soll, so wird er die Melioration dann auszuführen bereit sein, wenn dieser Theil kleiner ist, als die Summe, welche er durch die Steigerung der Erträge im Laufe der Pachtzeit zu gewinnen hofft.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 2.

2) Preußen § 12; Stralsund § 13 (nach der allgemeinen Bestimmung; eine besondere Bestimmung über Drainirungen findet sich nicht).

3) Hannover, § 22 No. 19.

4) Coburg § 6 (nur bei Wiesen wird die Drainage erwähnt); Mecklenburg § 12 der Verpächter liefert — höchstens — die Röhren); Oesterreich § 5; Weimar § 42.

5) Rudolstadt § 12 (6 %).

6) Braunschweig (?); Gotha § 46 (4 % Zinsen, mindestens 2 % Amortisationsbeitrag); Stolberg § 8^{bb} 6 %.

Die Wahrscheinlichkeit, daß ihm diese Summe ersetzt werden wird, ist um so größer, je länger die Pacht noch dauert.

Im Anfange der Pachtzeit wird also der Pächter mehr geneigt sein zu drainiren, wie später; ist sein Beitrag nicht unbedeutend, so kann es schon nach wenigen Jahren für ihn unvortheilhaft sein, eine Drainage auszuführen.

Auch diese Bestimmung ist für den Verpächter nachtheilig, weil sie die Ausführung einer Drainage zur passendsten Zeit erschwert, und den Pächter zwingt, die Ausführung zu unterlassen, wenn er in den ersten Jahren der Pacht nicht damit zu Stande gekommen ist.

Zudem ist diese Bestimmung unbillig, weil der Beitrag des Pächters sich nicht verhältnißmäßig gleich bleibt, sondern um so größer wird, je kürzer der Zeitraum ist zwischen der Ausführung der Drainage und dem Ende der Pacht.

Das Ziel, beiden Theilen gerecht zu werden, kann offenbar nur durch diejenigen Bestimmungen erreicht werden, welche den Beitrag normiren im Verhältniß zum Anlagecapitale und in Rücksicht auf die noch laufenden Pachtzahre.

Man wendet zwei verschiedene Methoden an.

Entweder setzt man fest, daß der Pächter die Anlagekosten bezahlt, und am Ende der Pacht diejenige Summe wiedererhält, welche nach einer angemessenen Absorbirungsscala dann noch nicht amortisirt ist;[1] oder man setzt fest, daß der Verpächter die Anlagekosten bezahlt, der Pächter diese Summe verzinst und mit einem gewissen Procentsatz amortisirt.[2]

Die erste Methode ist für den Verpächter sehr bequem; ein weiterer triftiger Grund, welcher diese Methode wirthschaftlich rechtfertigte, läßt sich jedoch nicht auffinden; man muß vielmehr behaupten, daß sie deshalb nicht gerechtfertigt ist, weil der Pächter dadurch zu einer erheblichen Geldauslage veranlaßt wird, welche sich ohne jeden Nachtheil für den Verpächter vermeiden ließe. Es kann diese Methode daher nur in dem Falle rathsam sein, wenn der Pächter mehr Capital besitzt, als er zum Betriebe der Wirthschaft gebraucht. Da dieser Fall sicher zu den Seltenheiten gehört, weil jeder Pächter dahin strebt, ein Gut von solcher Größe zu pachten, daß der Betriebsaufwand im Verhältniß steht zu seinen Mitteln, und da der Pächter ohne Zweifel weit eher geneigt ist, eine kostspielige Melioration auszuführen, wenn er seinen Antheil an den Kosten nicht augenblicklich in einer Summe, sondern in jährlichen kleinen Beträgen zu bezahlen hat, die er durch die höheren Einnahmen in Folge der gestiegenen Erträge decken

1) Hannover.

2) Braunschweig (?), Gotha, Stolberg.

kann, so liegt es im Interesse beider Theile, die zweite Methode zur Anwendung zu bringen.

Der Verpächter bezahlt also sämmtliche Kosten; der Pächter kann die Fuhren unentgeltlich leisten, weil ihm daraus eine baare Ausgabe nicht erwächst; die Anlagesumme verzinst der Pächter und trägt zur Amortisation derselben bei.

Es frägt sich nur: wie hoch muß der Zinsfuß, und wie groß die Amortisationsquote sein, damit beide Theile ein Interesse daran haben, Drainirungen zur Ausführung zu bringen.

In der Regel wird der Zinsfuß auf 4 %, die Amortisationsquote auf 2—4 % festgesetzt. [1]

Zu einem Zinsfuße von 4 % wird der Verpächter heute sich wenig geneigt fühlen, ein größeres Capital anzulegen; um ihn — im Interesse des Pächters — geneigter zu machen, würde es daher wünschenswerth sein, den Zinsfuß so hoch zu fixiren, daß dem Verpächter die Capitalanlage in einer Drainage vortheilhaft erscheint; z. B. auf 5 %. Dieser höhere Zinsfuß kann für den Pächter auf keinen Fall drückend sein, weil die Amortisationsquote entsprechend niedriger festgesetzt werden kann.

Halten wir einen Zinsfuß von 5 % zunächst fest, um zu untersuchen, wie hoch in diesem Falle die Amortisationsquote sein darf, damit für beide Theile die Ausführung einer Drainage vortheilhaft ist.

Der natürliche Maßstab für die Höhe der Amortisationsquote ist die Dauer der Anlage.

Nach den Erfahrungen, welche in dieser Beziehung bisher gemacht sind, kann eine Drainage, wenn sie mit gutem Material richtig angelegt ist und die Abzugsgräben offen gehalten werden, nur unwirksam werden entweder durch Niederschläge aus dem Drainwasser (Bildung von Eisenoxydhydrat aus stark eisenhaltigem Wasser) oder durch Eindringen von Wurzeln in die Röhren. [2]

Tritt einer dieser Fälle nicht ein, so ist die Dauer einer Drainage — man kann sagen — ohne Grenze.

In keinem Falle also ist die Dauer einer Drainage bestimmbar; sie kann daher auch nicht als Maßstab dienen zur Festsetzung der Amortisationsquote; es muß, wenn diese Festsetzung nicht ganz willkürlich sein soll, ein anderer Maßstab gefunden werden.

---

1) Gotha § 46 4 % Zinsen u. 2 % Amortis.; in den Contracten für die hannoverschen Klostergüter 4 % Zinsen u. 4 % Amortisationsquote.

2) Dem Verfasser wurde kürzlich die Mittheilung gemacht, daß eine Drainage (in Holstein) durch die Wucherung einer dem Betreffenden unbekannten Pflanze innerhalb der Röhren in wenigen Jahren unwirksam geworden sei; leider hatte der Verfasser nicht Gelegenheit, diese Pflanze zu sehen.

Wenn der Besitzer eines Gutes, welches er selbst bewirthschaftet, eine Drainage ausführt, so hofft er, daß ihm das Anlagecapital sammt Zinsen durch die Steigerung der Erträge in einer Reihe von Jahren ersetzt wird.

Die Summe, um welche seine Einnahme in Folge der Drainage durchschnittlich jährlich vermehrt wird, besteht also nach Abzug der Unterhaltungskosten aus den Zinsen des Anlagecapitals und der Amortisationsquote; er hat einen *Gewinn* erst dann, wenn das Anlagecapital amortisirt ist.

Je bedeutender die Steigerung des Ertrages ist, um so schneller wird das Anlagecapital wieder in seinen Händen sein, d. h. um so höher ist die Amortisationsquote. Wenn der Besitzer eines verpachteten Gutes zugiebt, daß auf seine Kosten eine Drainage ausgeführt wird, so kann er billigerweise verlangen, daß die dadurch bewirkte Steigerung der Erträge nicht nur dem Pächter allein zufällt, — dies würde der Fall sein, wenn die Amortisationsquote nach der Dauer der Anlage ermittelt würde — sondern *zum Theil* auch ihm zu Gute kommt; *zum Theil*; denn würde er verlangen, daß sie ihm *ganz* zu Gute käme, so würde der Pächter durchaus keine Veranlassung haben, diese Melioration zu wünschen.

Der Verpächter eines Gutes muß also, wenn er die Ausführung von Drainirungen nicht hindern will, mit einer geringeren Amortisationsquote zufrieden sein, als der selbstwirthschaftende Besitzer; er muß dem Pächter einen Theil des Gewinnes lassen.

Nimmt man an, daß es angemessen sei, dem Pächter die Hälfte der durchschnittlichen jährlichen Mehreinnahmen in Folge der Melioration nach Abzug der Zinsen für das Anlagecapital zu lassen, so ist die andere Hälfte dieser Mehreinnahme die Amortisationsquote.

Man sieht, die angemessene Amortisationsquote ist nicht für alle Verhältnisse dieselbe, sondern *sie bestimmt sich nach der Steigerung der Einnahme in Folge der Anlage*.

Wenn also z. B. die nassen Grundstücke eines verpachteten Gutes bisher durch offene Gräben abgewässert wurden, und daher durch die Ausführung einer Drainage nicht nur die Ertragsfähigkeit des bisher cultivirten Terrains erhöht, sondern auch durch Beseitigung der Gräben culturfähiges Terrain gewonnen wird, so kann unter solchen Verhältnissen die Amortisationsquote eine weit höhere sein, als in den Fällen, wo nur die Cultur des Bodens durch die Drainage erleichtert, etwa nur durch dieselbe bewirkt wird, daß die Frühjahrsbestellung zeitiger beginnen und aus diesem Grunde ein höherer Ertrag erwartet werden kann.

Wie hoch sich im ersten Falle die Amortisationsquote berechnen kann, zeigt eine Verhandlung in der fünften Versammlung dänischer Landwirthe zu Flensburg.[1]

Hier wird für eine in Holstein ausgeführte Drainage der Gewinn des Pächters allein durch den Arealzuwachs auf etwa 12 Sgr. pr. preuß. Morgen nach Abzug von 4 % Zinsen für das Anlagecapital berechnet.

Die Kosten der Drainage werden auf etwa 5 Thlr. pr. preuß. Morgen angenommen,[2] und es wird die Meinung ausgesprochen, daß in diesem Falle „eine Forderung von 10 % Zinsen für das Anlagecapital (4 % Zinsen, 6 % Amortisationsquote) der Billigkeit entsprechen dürfte."

Der Pächter würde hiernach 9 Sgr. pr. preuß. Morgen, also $^3/_4$ seiner Mehreinnahme zur Amortisation des Anlagecapitals an den Verpächter abzugeben haben.

Man kann gegen diese Argumentation sicher nichts einwenden; obwohl der berechnete Gewinn des Pächters nicht hoch ist, so wird er doch die Melioration zur Ausführung bringen, zumal ein wesentlicher Vortheil für ihn darin liegt, daß sich seine Wirthschaftskosten in Folge des Wegfalls der Gräben, welche die Bearbeitung des Landes bisher außerordentlich erschwert haben, erheblich vermindern werden.

Daß die Berechnung der voraussichtlichen Ertragssteigerung unter Umständen sehr schwierig sein kann, und daß die Ansichten über die Höhe derselben sehr weit auseinandergehen können, läßt sich nicht läugnen.

Um während der Pachtzeit Differenzen zu vermeiden, welche aus der Verschiedenartigkeit der Ansichten über die Höhe der muthmaßlichen Ertragssteigerung entstehen können, ist es deshalb durchaus gerathen, in jedem einzelnen Falle vor Abschluß des Pachtvertrags die Amortisationsquote unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse so zu vereinbaren, daß der Pächter mit Sicherheit auf einen begehrenswerthen Gewinn rechnen kann.

Die Ermittelung einer für alle Fälle angemessenen Quote ist nicht möglich. —

Die Ausführung einer Drainage kann nicht immer dem Pächter allein überlassen werden, weil dazu Kenntnisse erforderlich sind, welche nicht jeder Landwirth besitzt. Der Verpächter muß also die Art der Ausführung von seiner Genehmigung abhängig machen.

---

1) Bericht über die fünfte Versammlung dänischer Landwirthe, abgehalten in Flensburg vom 29. Mai bis 2. Juni 1854, von C. F. Linde, Secretair. Kopenhagen 1855. Beilage IV. S. 192.

2) Die Drainage kann hiernach nicht eine systematische gewesen sein, sondern nur darin bestanden haben, daß man an die Stelle der offenen Gräben Röhrenstränge gelegt hat.

Ist die Melioration vollendet, so gelten in Bezug auf ihre Instandhaltung dieselben Bestimmungen, welche für die Erhaltung der verpachteten Drainanlagen vereinbart sind; das Jahresmaximum der vom Pächter zu bestreitenden Unterhaltungskosten wird in Procenten des Anlagecapitals festgesetzt.[1] —

Ueber die Instandhaltung der sonstigen baulichen Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe — Gräben, Schleusen und Wehre, Brücken, Brunnen, Pumpen, Befriedigungen, Thore, Wasserleitungen u. s. w. — wird in der Regel bestimmt,[2] daß der Pächter dieselbe zu übernehmen hat; in Bezug auf die Schutzanlagen gegen Wasser — Deiche, Dämme, Uferbauten — kommen jedoch Ausnahmen vor.[3]

So weit die Kosten der Instandhaltung dieser Anlagen nicht durch Naturereignisse eine unberechenbare Höhe erreichen können, ist es ohne Zweifel zweckmäßig und gerechtfertigt, den Pächter zur Erhaltung zu verpflichten, zumal sein eigenes Interesse fordert, dieselben nicht zu vernachlässigen; nur verlangt die Billigkeit, daß diese Anlagen in der Gutsbeschreibung aufgeführt, und so beschrieben werden, daß der Pächter in den Stand gesetzt wird, die Unterhaltungskosten annähernd zu schätzen; es ergiebt sich hieraus von selbst, daß der Pächter zur Erhaltung solcher Anlagen billiger Weise nicht verpflichtet werden darf, deren Reparatur in Folge zufälliger Umstände bedeutende Summen verschlingen kann; dies kann namentlich bei Wasserbauten vorkommen; die Verpflichtung des Pächters muß daher in Bezug auf die Erhaltung solcher Anlagen fest begrenzt sein.

Diese Begrenzung kann entweder in der Weise geschehen, daß der Pächter verpflichtet wird, jährlich eine bestimmte Menge Spann- und Handdienste zu verrichten,[4] oder bestimmte Reparaturen auf seine Kosten ausführen zu lassen und bestimmte Beiträge (z. B. an Deichverbände) zu zahlen.[5]

Eine für alle Fälle gültige contractliche Bestimmung läßt sich nicht entwerfen, da die sehr verschiedenen örtlichen Umstände und Verhältnisse berücksichtigt werden müssen.[6]

Unter den baulichen Anlagen in den Gärten und auf dem Hofe sind einige, welche ihrer schnelleren Vergänglichkeit wegen, oder weil ihre Erhal-

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 3.

2) Anhalt § 10; Baden §§ 4, 6; Braunschweig § 11; Coburg §§ 4. 6; Gotha §§ 31. 40; Hessen-Darmstadt Art. 5, 7; Hannover, Bauvorschrift; Holstein §§ 52. 60; Lauenburg §. 18; Lippe-Detmold § 14; Mecklenburg § 23; Nassau Art. 7, 14; Oesterreich §§ 6, 7; Oldenburg §§ 41, 57; Preußen § 12; Stolberg § 7 cc.; Stralsund § 13.

3) Hannover § 15. Gotha § 20 auch für Befriedigungen und Brunnen.

4) v. Hohnstedt, Verpachtung § 55.

5) Hannover § 15.

6) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 6 u. 7.

tung besondere Aufmerksamkeit erfordert, besondere Bestimmungen erforderlich machen können: Pumpen, Röhrenleitungen, Befriedigungen und Thore. Es liegt zwar im Interesse des Pächters, auch diese Anlagen so zu erhalten, daß sie ihren Zweck erfüllen; es ist aber möglich, daß sie ihren Zweck genügend erfüllen und dennoch sich in einem liederlichen Zustande befinden; die Nachtheile, welche für den Verpächter dadurch entstehen können, werden in allen Contracten durch die Bestimmung beseitigt, daß der Pächter verpflichtet ist, die baulichen Anlagen, welche er zu unterhalten hat, wenn nöthig, auch zu erneuern; aber wir haben schon früher darauf aufmerksam gemacht, daß diese Bestimmung für den Pächter äußerst bedenklich ist, weil die Bestimmung darüber, ob eine Erneuerung nöthig, dem Verpächter überlassen werden muß, und dieser dadurch eine unter Umständen nicht gerechtfertigte Dispositionsbefugniß erhält über die Casse des Pächters.

Man kann diesen Uebelstand auf zwei Wegen beseitigen. Entweder muß die Summe fixirt werden, welche der Pächter durchschnittlich jährlich auf die Instandhaltung bestimmter baulicher Anlagen zu verwenden hat,[1] oder es muß die Entscheidung darüber, ob eine Erneuerung erforderlich, dem schiedsrichterlichen Ermessen Dritter überlassen werden. —

Ueber die Frage, wer die Herstellungskosten neuer baulicher Anlagen zu tragen hat, entscheidet allein die Bedeutung der Anlage.

Hat dieselbe Betriebsvortheile zur Folge, durch welche die Anlagekosten während der Pachtzeit bezahlt werden können, so ist kein Grund für eine Betheiligung des Verpächters vorhanden; ist dieselbe aber eine dauernde Verbesserung des Gutes, welche sich während der noch laufenden Pachtjahre nicht völlig bezahlt macht, so wäre es unbillig, die ganze Capitalausgabe vom Pächter zu verlangen; es muß ihm in diesem Falle entweder ein angemessener Theil derselben am Ende der Pacht zurückerstattet werden,[2] oder der Verpächter muß die Herstellungskosten tragen und der Pächter dieselben verzinsen und einen angemessenen Beitrag zur Amortisation zahlen.

Das letztere Verfahren ist vorzuziehen, damit der Pächter alle seine Geldmittel für den Betrieb zur Disposition behält.[3]

Contractliche Bestimmungen darüber, unter welchen Umständen eine neue Anlage als dauernde Melioration aufgefaßt und vom Verpächter bezahlt werden soll, lassen sich bei der Mannigfaltigkeit derartiger Anlagen für alle Fälle von vorn herein nicht treffen; der Contract kann in dieser Beziehung nur grundsätzliche Bestimmungen enthalten; es muß der besonderen Ver-

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 8.

2) Oesterreich § 5.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 5.

einbarung der Contrahenten während der Pachtzeit überlassen werden, in einzelnen Fällen das Verfahren festzustellen.[1]

Der Billigkeit entsprechende Stipulationen finden sich nur in wenigen Contracten;[2] die meisten bestimmen, daß der Pächter alle Neuanlagen, die er ausführt, allein zu bezahlen, und wenn sie ohne Genehmigung des Verpächters ausgeführt sind, unentgeltlich zurückzulassen, eventuell zu beseitigen hat.[3] —

4. Verpachtete Berechtigungen.

In Bezug auf die dem Pächter zur Nutzung überlassenen Berechtigungen des Gutes bestimmt das preußische Landrecht, daß der Pächter „darauf Acht haben muß, daß die Rechte des Gutes auf keine Art verkürzt werden."[4]

Dieselbe oder eine ähnliche Bestimmung findet sich in allen Contracten.

In der Regel wird der Pächter besonders darauf aufmerksam gemacht daß er sich mit den Rechten des Gutes genau bekannt zu machen, dieselben im hergebrachten Umfange und Maße vollständig auszuüben, etwaige Schmälerungen zeitig zur Anzeige zu bringen und für jeden Schaden zu haften hat, der durch Versäumniß in diesen Beziehungen oder sonst durch seine Schuld entsteht.

In Bezug auf die Ausübung einzelner Berechtigungen können örtliche Verhältnisse hin und wieder besondere Bestimmungen erforderlich machen, z. B. über die Ausübung der Waldweide,[5] der Fischerei in Teichen[6] u. s. f.

Die Kosten der zur Erhaltung von Gerechtigkeiten etwa nothwendigen gerichtlichen Hülfe sind selbstverständlich vom Verpächter zu tragen, dem auch die Bestimmung darüber zusteht, ob und wann ein Proceß zu beginnen.[7]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 9.

2) Oesterreich § 5; Weimar §§ 8. 11. 42.

3) Z. B. Lauenburg § 19; Nassau Art. 8. 14; Preußen § 12; Stralsund § 14.

4) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 434. Zum Schutz des Verpächters gegen Fahrlässigkeit des Pächters in dieser Beziehung hat das preuß. Landrecht einige besondere Bestimmungen, z. B. Tit. IX. § 521: Zum Nachtheile eines Gutseigenthümers kann keine Verjährung gegen dessen Pächter angefangen werden.

5) Coburg § 10; Lippe-Detmold § 10; Rudolstadt § 17.

6) Rudolstadt § 19.

7) Entwurf eines Pachtvertrags § 15.

B. Das eiserne Inventar.

Man hat, wie gezeigt, zwei Formen des eisernen Inventars zu unterscheiden: die Verstellung *mit* Werthsabgleichung und die Verstellung *ohne* Werthsabgleichung; die erste Form der Verstellung ist für die *Obstbäume*, die zweite Form für gewisse *Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile* in Anwendung zu bringen.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirthschaftlichen Wirkungen der Verstellung ergeben sich die contractlichen Bestimmungen über die Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten in Bezug auf das eiserne Inventar von selbst.

1. Obstbäume.

Der Pächter hat den *Obstbaumbestand*, welcher ihm auf Grund des in der Gutsbeschreibung enthaltenen Verzeichnisses[1] mit einem bestimmten Werthe[2] überliefert ist, „in quali et quanto" zu erhalten, d. h. sowohl der Stammzahl nach, wie auch dem Werthe nach. Dieser allgemeinen Bestimmung schließen sich einige besondere Bestimmungen an; einmal für den Fall, daß Obstbäume abgängig werden, und dann für den Fall einer Erweiterung des vorhandenen Bestandes.

Die Verstellung mit Werthsabgleichung hat zur Folge, daß der Obstbaumbestand in das Eigenthum des Pächters übergeht; es ergiebt sich daraus ohne weiteres, daß abgängige Bäume dem Pächter gehören; er hat aber an Stelle derselben neue, mindestens gleich werthvolle Bäume nachzupflanzen.

Eine Erweiterung des Baumbestandes auf Grundstücken, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, muß der Genehmigung des Verpächters unterliegen.

Diese wenigen Bestimmungen genügen, um den Verpächter in Bezug auf die Erhaltung des Obstbaumbestandes sicher zu stellen; denn da am Ende der Pacht eine Werthsabgleichung stattfindet, so liegt eine gute Erhaltung im eigenen Interesse des Pächters.

Daß die Bestimmungen, welche sich in den bestehenden Verträgen finden, weitläufiger sind und den Pächter mehr beschränken, ist die natürliche Folge des Verfahrens, die Obstbäume mit zu *verpachten*.

Die Pflicht der Nachpflanzung z. B. liegt, wenn die Obstbäume verpachtet werden, unzweifelhaft dem *Verpächter* ob; diese Pflicht wird in einigen Contracten auch ausdrücklich anerkannt;[3] selbstverständlich wird bestimmt,

1) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. I. A. No. 3.

2) Ueber die Werthsberechnung bei der Uebergabe s. die Bestimmungen in Bezug auf Uebergabe und Rückgabe.

3) Baden § 18; Coburg § 7; Nassau Art. 9.

daß die abgängigen Bäume zum Nutzen des Verpächters zu verwerthen sind. Die Uebelstände dieser Bestimmung liegen auf der Hand: der Verpächter muß sich während der Pachtzeit *fortgesetzt* um den Obstbaumbestand bekümmern, er muß fortwährend controliren, seine Casse wird in Anspruch genommen, und der Pächter hat kein erhebliches Interesse an der Instandhaltung.

In den meisten Contracten suchen sich deshalb die Verpächter ihrer Pflicht in Bezug auf die Erhaltung des Baumbestandes zu entledigen, indem sie diese Pflicht auf den Pächter wälzen, und ihm als Aequivalent die abgängigen Bäume zukommen lassen. [1]

Dadurch wird indeß keineswegs erreicht, daß die Controle sich vermindern kann, sondern das Gegentheil: sie muß verschärft werden; der gothasche Contract bestimmt denn auch beispielsweise, daß ein Herzoglicher Beamter die Obstbäume jedes Jahr revidiren, und die abständigen besonders zum Schlagen anweisen soll. [2]

Trotz dieser Controle kann sich der Obstbaumbestand dennoch vermindern; es können z. B. Bäume gestohlen werden — und diese hat der Pächter billiger Weise nicht zu ersetzen.

Um einer Verminderung auf jeden Fall vorzubeugen, bestimmt der preußische Contract, [3] daß der Pächter nicht nur verpflichtet ist, abgängige Bäume zu ersetzen, sondern auch verpflichtet, das Bauminventarium in der Art *ohne Ersatzanspruch* zu vermehren, daß er jährlich auf jede 100 Thlr. Pachtzins eine bestimmte Anzahl Bäume anzupflanzen hat.

Das ist eine Methode, von der man in der That sagen kann, sie ist — gut ausgedacht.

Daß dies Verfahren aber *billig* ist, wird man wohl nicht behaupten wollen, und daß es *zweckmäßig* ist, nicht behaupten können, denn es kann dem Pächter ganz gleichgültig sein, welchen *Werth* der Baumbestand bei der Rücklieferung hat.

Nur wenn dem *Pächter* eine *Werthvermehrung* des Baumbestandes zu Gute kommt, und wenn er eine *Werthverminderung* zu tragen hat — nur dann hat der Verpächter die Garantie, daß dieser Bestand, auch wenn eine Controle seinerseits nicht stattfindet, in gutem Zustande erhalten, ja verbessert wird. [4] —

1) Anhalt § 11; Gotha § 37; Lauenburg § 20; Preußen § 10; Rudolstadt § 16; Stolberg § 13; Stralsund § 12; Weimar § 12.

2) Gotha § 37; Stralsund § 12: öftere Revisionen.

3) Preußen § 10.

4) Entwurf eines Pachtvertrags § 16.

2. Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile.

Die Gutsbestandtheile, welche dem Pächter als eisernes Inventar *ohne* Werthsabgleichung zu übergeben sind, müssen in der Gutsbeschreibung genau verzeichnet sein, und sind bei der Uebergabe zu taxiren; der Pächter hat die Verpflichtung zu übernehmen, dieselben mindestens in demjenigen Werthe zu erhalten, den sie bei der Uebergabe hatten; es ist ihm gestattet, diese Gegenstände durch andere *gleichem Zwecke dienende* zu ersetzen; es muß jedoch der *Werth der neuen Gegenstände mindestens gleich sein dem Werthe der ersetzten Gegenstände*. Zeigt sich bei der Rückgabe eine Werthverminderung irgend eines Gegenstandes des eisernen Inventars, so hat der Pächter den Minderwerth zu ersetzen; eine Werthvermehrung dagegen kommt dem Verpächter zu Gute;[1] der Pächter ist also nicht berechtigt, wenn er im Laufe der Pacht einen Gegenstand des eisernen Inventars durch einen werthvolleren ersetzt hat (z. B. einen altmodischen Küchenheerd durch einen neuen Sparheerd), diesen — etwa zum Zwecke der Rückgabe — wieder zu entfernen, und einen minder werthvollen an die Stelle zu setzen; denn der neue Gegenstand gehört von dem Augenblicke an, wo er statt des alten in Gebrauch genommen wird, zum eisernen Inventar, und kann daher nur gegen einen mindestens gleich werthvollen Gegenstand wieder ausgewechselt werden.[2]

C. Vom Pächter angekaufte und ihm unentgeltlich überlassene Gutsbestandtheile.

Vom Pächter anzukaufen sind das lebende und todte Inventar, gewisse Vorräthe an Körnerfrüchten und Victualien, das Feldinventar und die Gartenbestellung; unentgeltlich sind ihm zu überlassen die Vorräthe an Stroh, Trockenfutter und Dünger.

Da diese Gutsbestandtheile in das Eigenthum des Pächters übergehen, so kann er sie ganz nach seinem Gefallen verwenden, so weit diese Freiheit nicht durch contractliche Vereinbarung beschränkt wird.

Beschränkungen in dieser Beziehung finden sich in allen Contracten; z. B. die, daß der Pächter den Viehstand nicht unter eine bestimmte

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 17. Pachtcontract über die preußische Domäne S. § 21. C. No. 3 Pachtcontract über das Rittergut W. §. 7. b. (Bd. II. dieser Schrift S. 269).

2) Ueber die Berechtigung des hierdurch dem Verpächter zufließenden Gewinnes vergl. S. 45 dieser Schrift.

Minimalzahl verringern darf; ferner das Verbot, Futter, Stroh und Dünger zu verkaufen, u. s. w.

Diese die Verfügungsbefugniß des Pächters beschränkenden Bestimmungen gehören jedoch in den vierten Theil des Vertrages, weil sie den Character von Sicherungsmaßregeln an sich tragen; ihre Berechtigung wird also später zu prüfen sein; an dieser Stelle kann nur die allgemeine Bestimmung am Platze sein, daß sich das gesammte Wirthschaftsinventar stets in untadelhaftem Zustande befinden muß und daß der Pächter verpflichtet ist, dauernd ein den wirthschaftlichen Verhältnissen des Pachtguts entsprechendes lebendes und todtes Inventar zu halten — eine Bestimmung, welche ihre Rechtfertigung in sich trägt. [1]

D. Lasten und Abgaben.

Es ist früher auseinandergesetzt, daß sich nichts dagegen einwenden läßt, wenn dem Pächter die Lasten und Abgaben, welche auf dem Gute ruhen, übertragen werden, vorausgesetzt, daß die Größe der Verpflichtung, welche er übernimmt, ihm bekannt, die Höhe der Summe also contractlich festgesetzt ist, welche er durchschnittlich jährlich zu zahlen hat.

Mit Beziehung auf die in der Gutsbeschreibung genau verzeichneten Lasten und Abgaben ist diese Summe im § 2 des Pachtvertrages festzusetzen. Die Bestimmungen in Bezug auf die übernommenen Lasten und Abgaben beziehen sich nur auf die Art und Weise, wie der Pächter den übernommenen Verpflichtungen nachzukommen hat, und auf den Modus der Berechnung.

Der Pächter hat die übernommenen Lasten dem Gesetze und dem Herkommen gemäß zu tragen; er hat die übernommenen Abgaben gewissenhaft und zu rechter Zeit abzuführen. Nach Schluß eines jeden Pachtjahres hat der Pächter bis zu einem bestimmten Tage dem Verpächter über die Bezahlung der veränderlichen Abgaben eine Abrechnung einzureichen; diese Berechnung ist vom Verpächter zu prüfen und, wenn sie richtig befunden, durch Namensunterschrift anzuerkennen; um zu vermeiden, daß der Verpächter die Prüfung ungebührlich lange hinausschiebt, wohl gar unterläßt und später Ansprüche an den Pächter aus etwaigen Fehlern in der Berechnung herleitet, ist die Bestimmung zu treffen, daß wenn die Anerkennung der Berechnung, ohne daß Erinnerungen gegen dieselbe erfolgen, binnen acht Wochen nach geschehener Einlieferung nicht ausgesprochen ist, eine stillschweigende Anerkennung derselben angenommen werden soll.

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 18.

Wenn sich bei der Rückgabe des Gutes ergiebt, daß der Pächter an veränderlichen Abgaben mehr, als die festgesetzte Durchschnittssumme verausgabt hat, so ist der überschießende Betrag vom Verpächter dem Pächter zu ersetzen.

Die Bestimmung, daß umgekehrt auch der Pächter dem Verpächter bei der Rückgabe diejenige Summe herauszahlen soll, um welche die wirkliche Ausgabe hinter der stipulirten Durchschnittssumme zurückbleibt, würde nur in dem Falle nothwendig sein, wenn die Durchschnittssumme so hoch gegriffen wird, daß die Verwendung derselben unwahrscheinlich ist; es liegt indeß kein Grund vor, die Durchschnittssumme so hoch zu greifen; berechnet man sie nach einem vergangenen Zeitraume, unter Berücksichtigung nur der wahrscheinlichen Steigerung, so wird in der Regel unzweifelhaft ein Zuschuß des Verpächters am Ende der Pacht erforderlich sein, weil die Provinzial-, Kreis- und Communal-Abgaben augenblicklich wenigstens die Tendenz haben, unberechenbar zu steigen.

Es ist indeß natürlich nichts dagegen einzuwenden, wenn der Contract der Sicherheit wegen auch diese Bestimmung enthält.

In Bezug auf die Abgaben, welche die Person, das Gewerbe und das Vermögen des Pächters treffen, concurrirt der Verpächter selbstverständlich nicht; daß dies im Contracte ausdrücklich hervorgehoben wird, ist zwar nicht erforderlich, es pflegt aber in der Regel zu geschehen. [1]

E. Reservirte Gutsbestandtheile.

Die Gutsbestandtheile, welche reservirt werden müssen, sind: die Forsten, wenn möglich die Kopfholzbäume und einzeln stehende wilde Bäume, die Grundstücke, deren Substanz durch die Nutzung verbraucht wird (Thongruben, Torflagen, Kohlengruben, Steinbrüche), die veränderlichen Gefälle, die Ehrenrechte und die veränderlichen Abgaben; es können außerdem reservirt werden die ständigen Gefälle, und Theile der Gebäude und Grundstücke. [2]

Beziehungen des Pächters zu den reservirten Gutsbestandtheilen können in der Regel nicht vollständig vermieden werden. Diese Beziehungen sind durch den Contract zu präcisiren.

Wenn so wenig Forsten verhanden sind, daß für die Beaufsichtigung und Bewirthschaftung ein besonderer Beamter nicht gehalten werden kann, so wird die Aufsicht dem Pächter übertragen werden müssen; aber selbstver-

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 19.
2) Seite 49 dieser Schrift.

ständlich nicht als eine Last, welche ihm ohne Aequivalent aufgebürdet wird, sondern gegen eine angemessene Remuneration für seine Mühwaltung, welche aus einem Theile des Reinertrages bestehen kann.

Die Bestimmung über die Art der Bewirthschaftung, die Anweisung des haubaren Holzes würde in diesem Falle zweckmäßig einem nahe wohnenden Forstbeamten zu übertragen sein.

Kann für die Beaufsichtigung der Forsten ein Unterbeamter gehalten werden, so wird es in der Regel rathsam sein, dem Pächter die Oberaufsicht zu übertragen, in der Art, daß der Forstaufseher zunächst dem Pächter über seine Handlungen Rechenschaft schuldig ist, von diesem seine Instructionen empfängt, und ihm über Geldverwendungen Rechnung abzulegen hat; der Pächter hat nach den Bestimmungen des Verpächters zu verfahren und ist diesem für seine Handlungen verantwortlich.

Man vermeidet durch diese Einrichtung, daß der Forstaufseher sich eine unangemessen selbstständige Stellung dem Pächter gegenüber anmaßt, welche leicht zu Spionage, Angebereien und Differenzen Veranlassung geben kann.

In beiden Fällen wird der Pächter in der Regel die Verpflichtung übernehmen müssen, zur Ausführung der Hauungen im Herbste und im Frühjahre die erforderlichen Arbeitskräfte, so weit sie auf dem Gute vorhanden, gegen Vergütung der üblichen Lohnsätze zu stellen.

Für etwa nöthige Fuhren, die jedoch selbstverständlich in der Bestellungs- und Erntezeit nicht verlangt werden dürfen, ist eine bestimmte Vergütung zu vereinbaren.[1]

Sind die Forsten so ausgedehnt, daß sie einem eigenen Beamten unterstehen, also eine völlige Abtrennung derselben vom Pachtgute möglich ist, so kommen Verbindlichkeiten des Pächters nur in dem Falle vor, daß die Abfuhr des Holzes über Pachtgrundstücke stattfinden muß,[2] und es wird dem Pächter wohl die Verpflichtung auferlegt, Dienstleute, welche wegen Uebertretungen oder Vergehen in den Forsten bestraft sind, mit der nächsten Ziehzeit aus seinem Dienste zu entlassen.[3]

Wenn der Pächter selbst die Aufsicht oder Oberaufsicht über die Forsten führt, ist diese letztere Bestimmung nicht rathsam, weil sie unter Umständen bewirken kann, daß die Aufsicht weniger streng gehandhabt wird. —

In Bezug auf die reservirten Gefälle übernimmt der Pächter in der Regel die Verpflichtung, sie einzuziehen und Rechnung darüber zu führen.[4]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 20.
2) Braunschweig (gegen taxmäßige Entschädigung).
3) Preußen § 24 D.; Stralsund § 23.
4) Preußen § 24 B. gegen eine Renumeration von 2% der Gefälleinnahmen.

Ueber die Rechnungsablage und die Zeit der Abführung der erhobenen Gefälle sind besondere Bestimmungen zu treffen.

Werden die ständigen Gefälle mit verpachtet, so fallen die Verpflichtungen des Pächters in Bezug auf dieselben unter die Bestimmungen bezüglich der verpachteten Berechtigungen.

Die Unbequemlichkeiten, welche für den Verpächter durch Reservirung veränderlicher Abgaben entstehen, können, wie bereits früher bemerkt, dadurch vermieden werden, daß dem Pächter dieselben bis zu einer bestimmten durchschnittlichen Maximalsumme übertragen werden.

Wird dieser Weg nicht beschritten, hat also der Verpächter diese Abgaben zu zahlen, so muß der Contract Bestimmungen über den Modus der Zahlung enthalten; es wird in diesem Falle das einfachste sein, wenn der Pächter verpflichtet wird, die Zahlungen zu rechter Zeit zu leisten, und die gezahlte Summe an der nächstfolgenden Pachtrate zu kürzen.[1]

Die Reservation von Gebäudetheilen und Grundstücken findet in der Regel nur bei der Verpachtung von Privatgütern statt, wenn der Verpächter beabsichtigt, sich zeitweilig auf seinem Gute aufzuhalten.

Sie ist der wunde Fleck in den meisten Privatpachtverträgen, denn sie enthält den Keim zu mannigfachen Mißverständnissen und Differenzen; v. Hohnstedt giebt deshalb schon den Rath, „die Reservate thunlichst zu simplificiren, dieselben so auszuwählen, daß die Trennung von den verpachteten Grundstücken vollständig ist, und jede Gemeinschaft der Benutzung mit dem Pächter möglichst vermieden wird.“[2]

F. Bestandesveränderungen.

Im ersten Theile des Vertrages sind die Bestandesveränderungen namhaft gemacht, welche während der Pachtzeit eintreten können: Verminderung des Areals durch Expropriation, Veränderungen durch Separation, durch Zurücknahme, Ankauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken, Verringerung der Berechtigungen und Lasten durch Ablösungen, und Verminderung des Obstbaumbestandes durch Beseitigung von Bäumen.

Es handelt sich darum, Vereinbarungen zu treffen für den Fall des Eintritts dieser Bestandesveränderungen.

1. Expropriation.

In Bezug auf die Entschädigung, welche dem Pächter zu gewähren ist, wenn Grundstücke expropriirt werden, finden sich in den vorliegenden Contracten folgende verschiedene Bestimmungen:

1) Preußen § 18.
2) v. Hohnstedt, Verpachtung u. s. w. S. 12, § 6.

1) Die Entschädigung besteht im Erlaß eines verhältnißmäßigen Theiles vom Pachtzinse;[1]
2) sie wird im voraus pro Morgen contractlich festgesetzt;[2]
3) die Zinsen der Entschädigungssumme, welche der Verpächter erhält, werden vom Pachtgelde in Absatz gebracht;[3]
4) es wird in das Belieben des Verpächters gestellt, entweder einen verhältnißmäßigen Theil des Pachtzinses oder die Zinsen der Entschädigungssumme am Pachtgelde zu erlassen;[4]
5) die Entschädigung wird durch Sachverständige ermittelt.[5]

Für das in und auf den abgetretenen Grundstücken befindliche Feldinventar erhält der Pächter als Entschädigung entweder die dafür bezahlte Summe[6] oder er erhält dasselbe vergütet nach den Rückgabebestimmungen des Contractes.[7]

Von diesen Bestimmungen sind ohne Zweifel alle diejenigen verwerflich, welche nicht die Tendenz haben, dem Pächter vollständige Entschädigung zu gewähren.

Die erste Bestimmung, nach welcher die Entschädigung in dem Erlaß eines verhältnißmäßigen Theiles des Pachtgeldes besteht, gewährt dem Pächter die ihm gebührende vollständige Entschädigung nicht.

Die Entschädigungssumme für ein einzelnes, von einem größeren Ganzen expropriirtes Grundstück muß in der Regel höher sein, als der durchschnittliche Werth dieses Grundstücks als Theil des ganzen Areals. Die Entschädigungssumme muß höher sein, weil die Generalkosten der ganzen Wirthschaft sich in Folge der Abtretung eines einzelnen Grundstücks nicht im mindesten ändern, und weil durch eine solche Abtretung immer Inconvenienzen entstehen, welche mit entschädigt werden müssen.

Genießt der Verpächter die Zinsen der Entschädigungssumme und erläßt dem Pächter nur den auf die abgetretene Fläche entfallenden Theil des Pachtzinses, so hat er einen durchaus ungerechtfertigten Gewinn, dem ein gleich großer Verlust auf Seiten des Pächters gegenübersteht; denn die

1) Anhalt § 19; Lauenburg § 9; Oesterreich § 13; Stralsund § 8.

2) Hannover § 3; Lippe-Detmold § 9 (pachtanschlagsmäßige Vergütung); Pachtcontract über d. preuß. Domäne S. § 6, Bd. II. dieser Schr. S. 269.

3) Gotha § 48, 49; Hessen-Darmstadt Art. 19; Rudolstadt § 7; Stolberg § 4b Weimar § 33. Preußen § 6, wenn nicht der specielle Contract etwas anderes bestimmt.

4) Nassau Art. 19.

5) Mecklenburg § 30.

6) Nassau Art. 19.

7) Hannover § 3 u. § 21; Weimar § 33, (wenn die Bestellung auf den expropriirten Grundstücken mehr werth ist, als die beim Pachtabgange zu gewährende inventarienmäßige Bestellung, so erhält der Pächter dieses Mehr vergütet nach den Grundsätzen, welche bei der Rückgabe zur Anwendung kommen.) Preußen § 7, u. a.

Entschädigungssumme für ein abgetretenes Grundstück ist nicht nur ein Aequivalent für den Werth des betreffenden Grundstücks an sich, sondern es steckt in derselben außerdem die Entschädigung für die Betriebserschwerungen, welche dem Wirthschafter durch die Abtretung erwachsen.

Der Wirthschafter ist aber der Pächter; und es liegt auf der Hand, daß denselben, wenn ihm nur ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtgeldes erlassen wird, ein Verlust trifft, weil er für die künftigen Betriebserschwerungen in Folge der Abtretung keine Entschädigung erhält.

Daß dieser Verlust nicht unbedeutend sein kann, zeigt eine einfache Berechnung.

Wenn z. B. das Pachtgeld eines Gutes von 500 Morgen Größe 2000 ℛ. beträgt, und es werden durch die Anlage einer Eisenbahn 5 Morgen expropriirt, so würden dem Pächter 20 ℛ. am Pachtgelde zu erlassen sein; wenn die Lage der Bahn für den Wirthschaftsbetrieb erhebliche Störungen zur Folge hat, kann die Entschädigungssumme, welche die Eisenbahngesellschaft zahlt, sehr wohl 2000 ℛ. betragen. Nimmt man an, daß die vierprocentigen Zinsen dieser Summe das Aequivalent sind für die jährlichen Verluste, welche den Wirthschafter in Folge der Abtretung des betreffenden Grundstücks treffen, so beziffert sich der jährliche Verlust des Pächters in diesem Falle auf 60 ℛ. (80 — 20); wenn die Pacht noch 10 Jahre läuft auf 600 ℛ., und diese Summe fließt, als ein völlig unberechtigter Gewinn in die Tasche des Verpächters.

Durch die contractliche Fixirung der Entschädigungssumme pro Morgen würde es nur dann möglich sein, den Pächter vor Verlusten zu sichern, wenn diese Summe erheblich viel höher festgesetzt würde, als das Pachtgeld.[1]

Dies geschieht jedoch in keinem Contracte, weil der Fall denkbar ist, daß der Pächter dann unter Umständen durch die Abtretung eines für ihn sehr ungünstig gelegenen Grundstücks einen Gewinn haben könnte; wird aber die Entschädigungssumme niedriger fixirt, als das Pachtgeld pro Morgen,[2] so ist der Verlust des Pächters natürlich noch größer, als wenn ihm ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtgeldes erlassen wird; und der Gewinn des Verpächters erscheint um so deutlicher als eine gänzlich unmotivirte Erhöhung des Pachtgeldes.

Wäre z. B. in dem angeführten Falle die Summe, welche dem Pächter bei der Expropriation von Grundstücken am Pachtgelde erlassen werden soll, auf 2 ℛ. pr. Mrg. festgesetzt,[3] so würde der Pächter nach der Abtretung

---

1) Hannover: Die fixirte Summe ist etwas höher als das Pachtgeld.
2) Preußen, in den meisten Contracten.
3) Pachtcontract über d. preuß. Domäne S. § 6.

von 5 Mrg., wie sich aus einer einfachen Berechnung ergiebt, $0{,}15$ % mehr pro Mrg. zahlen, als vorher.

Die Bestimmung des nassauschen Contracts, nach welcher der Verpächter darüber entscheidet, ob ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtzinses, oder die Zinsen der Entschädigungssumme am Pachtgelde erlassen werden sollen, scheint für den Pächter die ungünstigste von allen, weil es in der Hand des Verpächters liegt, denjenigen Entschädigungsmodus zu wählen, welcher für ihn der vortheilhafteste, und damit für den Pächter der ungünstigste ist; da indeß der Fall höchst selten vorkommen wird, daß das verhältnißmäßige Pachtgeld für die abgetretene Fläche höher ist, als die Zinsen der Entschädigungssumme, so hat die Wahlfreiheit des Verpächters keine Bedeutung; der Pächter wird als Entschädigung nie mehr, aber auch nicht weniger erhalten, als den verhältnißmäßigen Theil des Pachtgeldes.

Die besprochenen Bestimmungen werden für Staatspachtcontracte wohl dadurch zu rechtfertigen gesucht, daß man sagt: es kann vorkommen, daß der Staat Grundstücke zu öffentlichen Zwecken unentgeltlich veräußert; es ist deshalb zweckmäßig die Entschädigung der Pächter im voraus festzusetzen; würde man sie nun höher normiren, als das verhältnißmäßige Pachtgeld beträgt, so würde der Staat an den Pachtgeldern unter Umständen unverhältnißmäßige Einbußen erleiden.

Dieser Grund ist indeß durchaus hinfällig; denn wenn der Staat im Interesse des Ganzen Grundstücke unentgeltlich veräußert, so ist er selbstverständlich nicht berechtigt, dadurch Privatinteressen zu schädigen; dies geschieht aber — man kann sagen — immer, wenn die Entschädigung, welche die Pächter erhalten, nicht mehr beträgt, als das verhältnißmäßige Pachtgeld; wenn der Staat Verluste haben kann dadurch, daß er die Entschädigung im voraus höher fixirt als das verhältnißmäßige Pachtgeld beträgt, so folgt daraus nicht, daß er sie niedriger fixiren muß, sondern nur, — daß sie überhaupt im voraus nicht fixirt werden darf. Tritt der Staat Grundstücke unentgeltlich ab, so ist er verpflichtet, die Verluste, welche die Pächter erleiden, ermitteln zu lassen und zu entschädigen ganz in derselben Weise, als ob er die Grundstücke verkauft hätte.

Der Billigkeit entsprechend ist allein die Bestimmung, daß dem Pächter alle Vermögensverluste, welche ihn treffen, entschädigt werden sollen.

Dies wird erreicht, wenn die landesüblichen Zinsen des durch Schätzung ermittelten Capitalwerths der abgetretenen Grundstücke und der in Folge der Abtretung entstehenden Inconvenienzen vom Pachtgelde in Absatz gebracht werden.

Bei Privatgütern kann als Capitalwerth der abgetretenen Grundstücke und der Inconvenienzen die Summe angesehen werden, welche im Wege

der Expropriation oder durch Vergleich als Entschädigung festgestellt wird, weil Privatgrundstücke nicht unter ihrem Werthe abgetreten werden.

Bei Staatsgütern kann es jedoch vorkommen, daß Grundstücke unter ihrem Werthe oder unentgeltlich veräußert werden; in diesem Falle ist eine besondere unparteiische Schätzung der Verluste, welche der Pächter jährlich erleidet, erforderlich.[1]

Als angemessener Zeitpunkt, von welchem an der Pächter die Zinsen des Expropriationscapitals zu genießen hat, ist nicht der Tag der Expropriation, sondern der Tag anzusehen, mit welchem das der Expropriation folgende Pachtjahr beginnt. Angenommen z. B. die Expropriation eines Grundstücks hätte stattgefunden im Laufe des Pachtjahres de 1. Juli 1868/69, so hat der Pächter von diesem Grundstücke entweder die Ernte im Herbst 1868 noch gewonnen, oder er hat dieselbe, wenn die Expropriation vor der Ernte stattfand, bezahlt erhalten; er hat daher im Pachtjahre 1868/69 keinen Verlust; sein Verlust tritt erst ein durch den Mangel der Ernte im Jahre 1869; im Herbst 1869 müßte er also die statt der Ernte ihm gebührende Zinssumme bezahlt erhalten. Geschieht dies, und wird in dieser Weise weiter verfahren, so erhält der Pächter die Zinssumme zum letzten Male im Herbste des letzten Pachtjahres, also beispielsweise, wenn die Pacht bis zum 1. Juli 1876 läuft, im Herbst 1875; auf die Zeit vom Herbst 1875 bis zum 1. Juli 1876 (Ende der Pacht) kann er auf die Zinssumme keinen Anspruch machen, weil die Ernte des Jahres 1876 nicht mehr ihm, sondern seinem Nachfolger zufällt.[2] Die Berechnung und Zahlung wird nun vereinfacht, wenn der Verpächter denjenigen Theil der Zinssumme, an welchen der Pächter keinen Anspruch hat, nicht im letzten Pachtjahre, sondern in demjenigen Pachtjahre zurückbehält, in welches die Expropriation fällt; dies geschieht durch die Bestimmung, daß die Verzinsung des Expropriationscapitals für den Pächter beginnt mit dem Anfange desjenigen Pachtjahres, welches auf die letzte Ernte folgt, die der Pächter von den expropriirten Grundstücken gewinnen konnte, resp. bezahlt erhalten hat. —

Von der Entschädigungssumme, welche für ein abgetretenes Grundstück gezahlt werden muß, repräsentirt in der Regel nur ein *Theil* den Werth, welchen das Grundstück für den *Eigenthümer* hat; der andere Theil repräsentirt den Werth des *Feldinventars*, also der Düngung, Aussaat und Bestellung oder der auf dem Felde stehenden Früchte.

---

1) Mecklenburg § 30.

2) Streng genommen würde der Pächter auch für diese Zeit einen *Theil* der Zinssumme zu fordern haben; die Zinsen nämlich von demjenigen Theile des Expropriationscapitals, welches als Entschädigung für *Inconvenienzen* gezahlt ist; bei der *verhältnißmäßigen* Geringfügigkeit dieser Summe ist jedoch der Nachtheil des Pächters unerheblich, wenn, um Weitläufigkeiten zu vermeiden, dieser Anspruch unberücksichtigt bleibt.

Wenn der Pächter Eigenthümer des Feldinventars ist, so scheint es selbstverständlich, daß dieser Theil der Entschädigungssumme ganz dem Pächter zufallen muß.

Die Richtigkeit dieses Schlusses ist indeß nicht ohne weiteres zuzugeben.

Denkt man sich zunächst den einfachsten Fall: daß das Grundstück gerade am Ende eines Pachtjahres abgetreten wird, so gebührt dem Pächter, wenn er den vollen Werth des Feldinventars bei der Uebernahme des Gutes bezahlt hat, natürlich auch die ganze Summe, welche für den Werth des Feldinventars bei der Abtretung des Grundstücks als Entschädigung gezahlt wird.

Hat aber der Pächter den Werth des Feldinventars bei der Annahme des Gutes nach contractlich bestimmten Preisen bezahlt, welche nur als Vergütung der Productionskosten erscheinen, also nur den conventionellen Werth des Feldinventars repräsentiren, so scheint es gerechtfertigt, ihm bei der Rückgabe eines Grundstücks das Feldinventar auch nur nach diesen Preisen zu vergüten. Hat also z. B. ein Pächter bei der Uebergabe am 1. Juli 1860 für einen Mrg. Roggen 12 Thlr. bezahlt, und er tritt am 1. Juli 1865 einen Mrg. an eine Eisenbahngesellschaft ab, welche dafür 30 Thlr. vergütet, so würden dem Pächter nur 12 Thlr., dem Verpächter die übrigen 18 Thlr. zufallen.

Dasselbe Verfahren würde auch in dem Falle zur Anwendung kommen müssen, wenn die Abgabe eines Grundstücks im Laufe eines Pachtjahres erfolgt. Würde z. B. die Abgabe eines Grundstücks nach der Ernte stattfinden, so würde der Werth seines Düngungszustandes dem Pächter zu entschädigen sein; aber der Pächter würde nur diejenige Entschädigung für denselben beanspruchen können, welche er bei der Uebernahme des Gutes für einen ähnlichen Düngungszustand bezahlt hat; ist der conventionelle Preis für diesen Düngungszustand niedriger, als der Preis, welcher bei der Expropriation des Grundstücks gezahlt wird, so müßte der Ueberschuß dem Verpächter zufließen.

Gegen dies Verfahren läßt sich nun aber sagen, daß der Pächter, so lange die Pacht läuft, Eigenthümer des Feldinventars ist nicht nur bis zu demjenigen Werthe, den er dafür bei der Uebernahme gezahlt hat, sondern Eigenthümer des ganzen Werthes; der ganze Werth der Ernte eines Jahres gehört ihm; der ganze Werth des Düngungszustandes der Felder nach der Ernte ist sein Eigenthum; es muß ihm daher auch dieser ganze Werth entschädigt werden, wenn es ihm durch die Expropriation eines Grundstücks unmöglich gemacht wird, die Ernte zu gewinnen oder den Düngungszustand auszunutzen. —

Wir können die Einwendungen unberücksichtigt lassen, welche sich gegen diese Argumentation erheben ließen, und zwar deshalb, weil es in Bezug

auf den practischen Erfolg gleichgültig ist, welches Verfahren theoretisch als das richtige erkannt und zur Anwendung gebracht wird.

Eine Expropriation von Grundstücken findet nicht plötzlich, nicht zu jeder beliebigen Zeit statt; dem Wirthschafter wird eine bevorstehende Expropriation immer so frühzeitig bekannt, daß er in der Regel im Stande ist, seine Einrichtungen so zu treffen, daß der Düngungszustand des Landes bei der Abgabe keinen taxirbaren Werth mehr hat; er wird um so mehr alles aufbieten, das Land vollständig auszunutzen, wenn er für den betreffenden Düngungszustand nicht die volle taxmäßige Entschädigung, sondern nur eine Entschädigung nach contractlichen Preisen erhält.

Mit der Ernte wird der Pächter ein expropriirtes Grundstück niemals abtreten, wenn er dieselbe nicht voll bezahlt erhält; die expropriirende Gesellschaft wird aber auch, wenn sie es irgend vermeiden kann, niemals ein Grundstück zu einer Zeit übernehmen, wo sie die volle Ernte bezahlen muß; sie wird stets darauf bedacht sein, die Zeit der Uebergabe so zu bestimmen, daß sie für das Feldinventar möglichst wenig zu entschädigen hat; wenn es also irgend möglich ist, unmittelbar nach der Ernte, oder im Frühjahre.

Es bietet deshalb die Bestimmung, daß der Pächter für das Feldinventar nur nach den für die Rückgabe des Gutes bestimmten Preisen entschädigt werden soll, für den Verpächter keinen Vortheil; der Pächter wird sich stets so einzurichten wissen, daß das Feldinventar, welches er abtreten muß, nicht mehr werth ist, als die Summe, welche er dafür contractlich entschädigt erhält; der Verpächter wird also den Werthsantheil, welchen er an dem Feldinventar besitzt, wenn der Pächter dasselbe unter seinem wahren Werthe acquirirt hat, niemals herausbezahlt erhalten.

Unter diesen Umständen ist also für den Verpächter die Bestimmung ganz ohne Nachtheil, daß der Pächter denjenigen Theil der Entschädigungssumme für expropriirte Grundstücke erhält, welche für das Feldinventar — d. h. für Bestellung, Düngung, Saat, oder für die auf dem Felde stehenden Früchte — bezahlt oder abgeschätzt wird; für den Pächter hat aber diese Bestimmung den großen Vortheil, daß er in Bezug auf die Bewirthschaftung der abzutretenden Grundstücke nicht beengt ist, daß ihm die volle Freiheit des Handelns gewahrt ist, daß er nicht genöthigt ist, darauf Bedacht zu nehmen, wie er es anfängt, sich das, was er in und auf den betreffenden Grundstücken als sein Eigenthum betrachtet, um jeden Preis zu retten.

Nur für den Fall ist diese Bestimmung nicht unbedingt zu empfehlen, wenn die Entschädigungssumme für abzutretende Grundstücke nicht durch Schätzung ermittelt, sondern durch Vereinbarung festgestellt wird.

Es ist für diesen Fall bei Privatverträgen — um die Kosten der Schätzung zu vermeiden, die dann von den Contrahenten getragen werden müßten — rathsamer, die Entschädigungspreise für das Feldinventar contractlich zu vereinbaren; in Staatspachtverträgen sollte, wie früher bemerkt, eine Schätzung stets stipulirt werden.[1]

2. Separation.

In den vorliegenden Pachtcontracten, so weit dieselben überhaupt auf diesen Punkt Rücksicht nehmen, wird ohne Ausnahme bestimmt, daß der Pächter sich Bestandesveränderungen in Folge von Separation, Verkoppelung, Consolidation, Commassation, durch Aufhebung von Gemeinheiten, Weidetheilungen u. s. w. gefallen lassen, und mit denjenigen Aequivalenten zufrieden sein muß, welche an Stelle des früheren Besitzstandes treten;[2] besteht das Aequivalent in Geld, so fallen dem Pächter die Zinsen des betreffenden Capitals zu.

Ein Beitrag zu den Kosten der Bestandesveränderung wird vom Pächter nicht verlangt.[3]

Unter der Voraussetzung, daß die Zusammenlegung von Grundstücken und die Theilung eines gemeinsamen Besitzes für die Betheiligten unbedingt vortheilhaft ist, scheint die Bestimmung, daß der Pächter sich den Abmachungen des Verpächters in dieser Beziehung fügen muß ohne besondere Entschädigungsansprüche erheben zu dürfen, nicht nur vollkommen gerechtfertigt, sondern deshalb sogar günstig für den Pächter, weil die unter Umständen erheblichen Kosten des Verfahrens vom Verpächter allein getragen werden.

Es ist keine Frage, daß diese Voraussetzung im Großen und Ganzen zutrifft; es ist aber völlig ungerechtfertigt, anzunehmen, daß diese Voraussetzung in jedem einzelnen Falle zutrifft.

Ob eine Separation oder Consolidation für alle Betheiligten vortheilhaft ist, hängt vorzugsweise davon ab, ob das Verfahren den örtlichen wirthschaftlichen Verhältnissen Rechnung trägt.

Wenn das Verfahren für ein großes Land, in welchem sich sehr verschiedene wirthschaftliche Verhältnisse vorfinden, gesetzlich geregelt ist, und alle Separationen nach derselben Schablone ausgeführt werden, so ist von vorn herein mit vollkommener Gewißheit anzunehmen, daß Fälle vorkommen

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 21, 1.

2) Anhalt § 19; Hannover § 21; Nassau Art. 25; Oesterreich § 13; Preußen § 6; Rudolstadt § 24; Weimar § 48.

3) Die Kosten der in Folge der Separation nothwendig werdenden Culturarbeiten (Urbarmachen u. s. w.) sind jedoch vom Pächter zu tragen. Anhalt § 19 u. a.

müssen, wo einem großen Theile der Betheiligten aus der Separation Nachtheile erwachsen.[1]

So hat sich z. B. längst herausgestellt, daß das preußische Separationsverfahren sich vortrefflich für die nordöstlichen preußischen Provinzen, aber durchaus nicht für die Rheinlande eignet;[2] in Hannover hat sich gezeigt, daß „während die Verkoppelungen in den nördlichen Theilen des Landes einen erfreulichen Fortgang nahmen, ihnen die Bestimmungen des betreffenden Gesetzes in den südlichen Theilen des Landes keinen Eingang verschaffen konnten."[3]

Man darf sogar noch weiter gehen und behaupten, daß innerhalb eines kleinen Kreises so bedeutende örtliche Verschiedenheiten der wirthschaftlichen Verhältnisse vorkommen können, daß dasselbe Verfahren, welches in dem einen Orte für alle Betheiligten segensreiche Folgen hat, in einem ganz in der Nähe liegenden anderen Orte für einen Theil der Interessenten erhebliche Nachtheile im Gefolge hat.

So lange es nicht in der Hand der Betheiligten liegt, sich zwischen verschiedenen gesetzlich gestatteten Verfahren das für ihre Verhältnisse geeignetste auszuwählen, so lange kann nicht zugegeben werden, daß eine Separation oder Consolidation in jedem Falle für alle Betheiligten vortheilhaft sein muß.

Wenn dies aber nicht zugegeben werden kann, so ist die Bestimmung, daß der Pächter eines Gutes sich eine Zusammenlegung oder Theilung ohne Widerspruch gefallen lassen muß und Entschädigungen irgend welcher Art nicht beanspruchen kann, nichts weniger als billig.

Die Unbilligkeit dieser Bestimmung leuchtet noch mehr ein, wenn man sich die Sorge, Mühe und Arbeit vergegenwärtigt, welche dem Pächter eines Gutes während der Dauer einer Separation aufgebürdet werden muß.

Wenn es dennoch nicht räthlich sein kann, dem Pächter contractlich eine Entschädigung für Verluste, welche er in Folge einer Separation etwa erleidet, zuzusichern, weil daraus bedenkliche Differenzen zwischen den Contrahenten entstehen könnten — so muß doch dem Pächter irgend eine Sicherung geboten werden gegen die Nachtheile, welche ihn möglicherweise treffen können; die Sicherung, welche in dieser Beziehung gewährt werden kann, besteht darin, daß dem Pächter das Recht eingeräumt wird, den Contract nach ausgeführter Separation zu kündigen.

---

1) Schenk, die bessere Eintheilung der Felder, Wiesbaden 1867 Seite 52: Noch bis in die neueste Zeit hat man in einzelnen Ländern Gesetze erlassen und vorbereitet, welche den Ackerbauverhältnissen nicht entsprechen und auf unrichtigen Voraussetzungen beruhen.

2) Schenk, S. 43.

3) Schenk, S. 46.

Der Pächter wird selbstverständlich von diesem Rechte nur dann Gebrauch machen, wenn er sich sagen muß, daß die Bewirthschaftung des Pachtgutes nach erfolgter Separation für ihn unvortheilhaft ist.

Der Verpächter wird also eine Kündigung nicht zu erwarten haben, wenn aus der Separation dem Gute wesentliche Vortheile erwachsen sind; ist dies aber der Fall, so scheint es vollkommen gerechtfertigt, daß dann auch der Verpächter, welcher die Kosten bezahlt hat, an diesen Vortheilen wenigstens so weit participirt, daß er während der Dauer der Pacht die Zinsen der Geldsumme nicht einbüßt, welche er aufgewandt hat.

Der Pächter würde also zu verpflichten sein, diese Summe, wenn er von seinem Kündigungsrechte keinen Gebrauch macht, von einem bestimmten Tage an dem Verpächter angemessen zu verzinsen.

Bei der außerordentlichen Bedeutung, welche lokale Eigenthümlichkeiten in Bezug auf den Erfolg einer Separation haben, lassen sich specielle contractliche Vereinbarungen im voraus nicht treffen; es ist deshalb rathsam, im Pachtcontracte zu bestimmen, daß wo möglich eine besondere Vereinbarung zwischen den Contrahenten getroffen werden soll, wenn eine Separation u. s. w. beschlossen wird, und daß die Bestimmungen des Pachtcontracts nur für den Fall gelten, wenn ein besonderer Vertrag nicht zu Stande kommt;[1] der besondere Vertrag kann sich den gegebenen Verhältnissen vollkommen anschließen, und es ist möglich, durch zweckmäßige Bestimmungen, z. B. geeignetenfalls durch eine Prolongation der Pacht, die Sache außerordentlich zu fördern und Nachtheilen vorzubeugen.

3. Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken.

Es ist für den Verpächter von Wichtigkeit im Stande zu sein, durch Ankauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken das Pachtgut arrondiren, auch Grundstücke aus der Pacht zurücknehmen zu können, um sie zu anderen Zwecken zu benutzen.

Diese Befugniß, welche dem Verpächter in fast allen Verträgen in größerem oder geringerem Umfange eingeräumt wird, muß jedoch selbstverständlich so begrenzt sein, daß die Ausübung derselben für den Pächter keine Verluste zur Folge hat.

Eine Vergrößerung des Gutsareals ist für den Pächter immer vortheilhaft, so lange die Bewirthschaftung der hinzugekommenen Grundstücke ohne Erweiterung der Gebäude und ohne erhebliche Vermehrung des ständigen Arbeiterpersonals möglich ist, weil sich in diesem Falle durch die Vergrößerung die allgemeinen Wirthschaftskosten nicht erhöhen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 21, 2.

Der Pächter muß deshalb vor einer für ihn unvortheilhaften Vergrößerung des Areals durch die Bestimmung gesichert werden, daß er nur dann verpflichtet ist, angekaufte Grundstücke in Pacht zu nehmen, wenn sie an Gutsgrundstücke angrenzen, und ihr Flächeninhalt einen gewissen Theil des Gesammtareals nicht übersteigt; je nach den gegebenen Verhältnissen kann der Theil der Gesammtfläche, um welchen dieselbe ohne Nachtheil vergrößert werden kann, verschieden sein; es muß daher dieser Theil in jedem besonderen Falle vor Abschluß des Contractes sei es durch Uebereinkunft der Contrahenten, sei es durch sachverständige Schätzung festgestellt werden.

So lange die Vergrößerung des Gutsareals vortheilhaft ist, kann als angemessenes Pachtgeld für die zugekauften Grundstücke der Zins des Ankaufcapitals betrachtet werden, selbst dann, wenn sich dadurch ein höherer Pachtpreis pro Morgen herausstellen sollte, als der durchschnittliche Pachtpreis des übrigen Areals, weil der Pächter in Bezug auf die neuen Grundstücke die allgemeinen Wirthschaftskosten vollständig spart.[1] —

Wenn die Vergrößerung des Areals bis zu einer gewissen Grenze vortheilhaft ist, so ergiebt sich daraus von selbst, daß eine *Verringerung* des Areals für den Pächter in der Regel, nämlich immer dann nachtheilig sein muß, wenn eine verhältnißmäßige Verminderung der Productionskosten nicht dadurch bewirkt wird. Will sich der Verpächter das Recht vorbehalten, einen Theil des Areals verkaufen zu können, so muß die Summe, welche dem Pächter pro Morgen des verkauften Areals jährlich am Pachtgelde zu erlassen ist, *höher* sein, als der durchschnittliche Pachtpreis pro Morgen des Gesammtareals; es müssen ihm am Pachtgelde mindestens die landesüblichen Zinsen des Capitals erlassen werden, welches der Verpächter für die verkauften Grundstücke erhält[2]; in dieser Bestimmung liegt zugleich ein Hemmniß gegen eine für das Pachtgut unvortheilhafte Veräußerung von Grundstücken aus Speculation, weil der Verpächter durch die Veräußerung keinen Gewinn haben würde.

Werden die zurückgenommenen Grundstücke nicht verkauft, sondern zu anderen Zwecken benutzt, ohne daß ihr Capitalwerth ermittelt wird, so muß der jährliche Verlust, welcher den Pächter trifft, durch Schätzung Sachverständiger festgestellt werden.

Zu weiterer Sicherung des Pächters ist es nothwendig, eine Grenze zu bestimmen, bis zu welcher eine Verminderung des Areals eintreten darf.

---

1) Ueber die Berechnung der Generalkosten: Journal für Landwirthschaft 1868. Seite 37. Dieselben können sich leicht auf 3—5 Thlr. pro Morgen belaufen.

2) Gotha § 48. Weimar § 33.

Wenn der gotha'sche Contract bestimmt[1], daß sich der Pächter eine Verminderung des Areals gefallen lassen muß, so lange der dadurch bewirkte Pachtgelderlaß weniger beträgt, als den vierten Theil des Pachtgeldes, so wird die Befugniß des Verpächters so weit ausgedehnt, daß aus dieser Bestimmung für den Pächter unzweifelhaft erhebliche Verluste erwachsen können.

Die Kündigungsbefugniß, welche der gotha'sche Contract dem Pächter einräumt, wenn die Verminderung des Areals noch weiter geht, muß viel früher eintreten, wenn der Pächter vor Verlusten gesichert sein soll.

Wie weit die Verminderung des Gutsareals ohne erhebliche Störungen des Betriebes gehen kann, läßt sich von vorn herein nicht bestimmen; wenn ein weit abgelegenes Vorwerk bei einem Gute ist, kann sogar möglicherweise die Abtrennung des ganzen Vorwerksareals von Vortheil sein; die lokalen Verhältnisse erfordern also Berücksichtigung; im Allgemeinen aber steht der Pächter um so günstiger, je mehr die Befugniß des Verpächters in dieser Beziehung beschränkt ist. —

Der Tausch von Grundstücken ist ein gleichzeitiger Ankauf und Verkauf; die contractlichen Bestimmungen in Bezug auf den Tausch von Grundstücken setzen sich also aus den Bestimmungen über Ankauf und Verkauf zusammen.

Der Pächter ist verpflichtet, eingetauschte Grundstücke in Pacht zu nehmen, wenn sie an Gutsgrundstücke angrenzen, und Pachtgrundstücke abzutreten, so lange die Verminderung des Areals nicht weiter geht, als in Bezug auf den Verkauf vereinbart ist.

Wenn bei einem Tausche eine Ausgleichung der Werthsdifferenzen durch Geld stattfindet, so ist die Summe, welche der Verpächter zuzuzahlen hat, vom Pächter zu verzinsen, und wenn der umgekehrte Fall eintritt, der Verpächter also eine Geldsumme zur Ausgleichung erhält, so sind die Zinsen dieser Summe am Pachtgelde zu kürzen. —

Wie bei der Expropriation, so ist auch beim Ankauf, Verkauf, Zurücknahme und Tausch eine Bestimmung erforderlich, wie der Pächter für das ihm zugehörige Feldinventar in oder auf zurückgenommenen Grundstücken entschädigt werden, und was er für dasjenige Feldinventar zahlen soll, welches ihm in den angekauften Grundstücken überwiesen wird.

Damit die Summe, um welche es sich handelt, eine möglichst geringe ist, empfiehlt es sich, zunächst zu bestimmen, daß die Abtrennung verkaufter oder aus der Pacht zurückgenommener Grundstücke nur im Herbst nach erfolgter Ernte stattfinden soll; da die Uebergabe dann in einem Zeitpunkte eintritt, wo die Preise, welche für das Feldinventar in den Rückgabebestimmungen des Contractes vereinbart sind, nicht in allen Fällen zur

1) Gotha § 48.

Anwendung kommen können, so muß die Entschädigung für das Feldinventar in derselben Weise contractlich vereinbart werden, wie für den Fall einer Expropriation im Wege des Vergleiches. Nach denselben Grundsätzen hat der Pächter das in angekauften Grundstücken steckende Feldinventar an den Verpächter zu bezahlen; also selbstverständlich nur diejenige Summe zu verzinsen, welche von dem Kaufpreise nach Abzug der dem Verpächter erstatteten Summe für das Feldinventar übrig bleibt. [1]

Wenn man von dem Standpunkte, welcher durch die vorstehenden Erörterungen gewonnen ist, die Bestimmungen prüft, welche sich in den vorliegenden Pachtcontracten über Ankauf und Verkauf, Zurücknahme und Tausch von Grundstücken finden, so muß man leider zu dem Ergebnisse gelangen, daß sie mit wenigen Ausnahmen nicht von diesem Standpunkte aus redigirt sind, sondern für den Pächter ungünstiger lauten.

Fast durchweg wird dem Ermessen des Verpächters zu viel überlassen, [2] selten wird eine angemessene Grenze bestimmt, bis zu welcher der Verpächter das Areal verkleinern darf; [3] nur in wenigen Contracten wird dem Pächter bei der Zurücknahme von Grundstücken eine genügende Entschädigung zugesichert; [4] in der Regel wird ihm nur ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtgeldes erlassen; [5] nur in zwei Verträgen unerheblich mehr, [6] in einem sogar erheblich weniger. [7]

Wir glauben eine eingehendere Kritik der betreffenden Bestimmungen unterlassen zu dürfen, weil die Mängel derselben durch diese kurzen Anführungen hinreichend characterisirt sind.

4. Ablösungen.

Sind dem Pächter ablösbare Berechtigungen mit verpachtet, oder hat er ablösbare Verpflichtungen übernommen, so ist contractlich festzusetzen, um welche Summe sich das Pachtgeld vermindert, oder erhöht, wenn durch Ablösung — die herbeizuführen der Verpächter sich vorzubehalten hat — solche Berechtigungen oder Verpflichtungen hinwegfallen.

Durch die Ablösung *baarer* Geldeinnahmen muß sich selbstverständlich das Pachtgeld genau um die Summe der betreffenden Einnahmen, welche

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 21, 3.

2) Beispielsweise Preußen § 7; Stralsund § 8.

3) Nur: Hannover § 7 (15 Mgr.); Stolberg § 4. (1% des Areals.)

4) Gotha § 48; Mecklenburg § 30; Weimar § 33.

5) Anhalt § 19; Lippe-Detmold § 9; Nassau Art. 19; Stolberg § 47 (Hier wird sogar ausdrücklich bemerkt, daß der Pächter *nicht* allen Schadenersatz zu beanspruchen hat.)

6) Hannover § 3; Rudolstadt § 7 ($3\frac{1}{2}$% der Verkaufssumme).

7) Contract über die preuß. Domäne S. § 6. (Bd. II. dies. Schr. S. 269).

hinwegfallen, vermindern; und durch die Ablösung einer baaren Geldabgabe erhöht sich das Pachtgeld um diese Abgabe.

Wenn Naturalgefälle hinwegfallen, pflegt in der Regel bestimmt zu werden, daß der Pächter statt derselben 4 oder 5 % vom Ablösungscapitale bezieht,[1] und umgekehrt 4 oder 5 % des Ablösungscapitals als Pachtzusatz zu entrichten hat, wenn Reallasten abgelöst werden, deren Leistung ihm auferlegt war.[2]

Es ist gegen diesen Modus unter der Voraussetzung nichts einzuwenden, daß die Höhe der Zinsen, welche der Pächter zu fordern resp. zu entrichten hat, festgestellt wird auf Grund der in dem betreffenden Lande geltenden Ablösungsgesetze; d. h. wenn beispielsweise eine Berechtigung, welche dem Pächter verpachtet ist, abgelöst wird mit dem 20fachen Betrage ihres Jahreswerthes, so müssen in diesem Falle vom Pachtgelde abgehen nicht etwa 4 %, sondern 5 % des Ablösungscapitals.

Eine andere Methode, die Vermehrung oder Verminderung des Pachtgeldes bei Ablösungen zu berechnen, ist die, im Pachtcontracte die Summe zu vereinbaren, welche bei Ablösungen dem Pachtgelde zu oder von demselben abgehen soll.[3]

Es empfiehlt sich diese Methode deshalb, weil sie dem Pächter die Möglichkeit gewährt, schon vor Abschluß des Contractes die Wirkung der Ablösung von Berechtigungen und Verpflichtungen, welche ihm übertragen sind, auf das Pachtgeld zu berechnen; vorausgesetzt natürlich, daß dem Pächter die betreffenden Berechtigungen und Verpflichtungen aus der Gutsbeschreibung bekannt sind.

Diese Methode ist jedoch nur in Bezug auf solche Berechtigungen und Verpflichtungen anwendbar, deren Geldwerth sich wenigstens annähernd leicht ermitteln läßt; also z. B. bei Fruchtgefällen und Fruchtabgaben, deren Werth nach dem muthmaßlichen Ablösungspreise berechnet werden kann; nicht aber in Bezug auf Weideberechtigungen oder Servituten, deren Geldwerth in der Regel erst durch Vergleiche der Interessenten festgestellt wird.

5. Verminderung des Obstbaumbestandes.

Eine Verminderung des Obstbaumbestandes kann stattfinden einmal in Folge von Expropriation; dann kann auch der Verpächter sich die Befugniß

---

1) Preußen § 6. 5 %. Rudolstadt § 24. 3 ½ %. Stolberg § 17. 4 %. Weimar § 19. (Ablösung von Frohndiensten) 5 %, u. a.

2) Nassau Art. 21. 4 %. Stolberg § 17. 4 % u. a.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 21, 4.

vorbehalten wollen, den Bestand zu vermindern, um die Grundstücke anderweitig zu benutzen.[1]

Es entsteht die Frage, wie der Pächter in solchen Fällen für die verlorene Nutzung entschädigt werden soll.

Die Frage wird verschieden beantwortet werden müssen, je nach der Form, in welcher die Obstbäume dem Pächter zur Nutzung überlassen sind.

Ist der Pächter *Eigenthümer* der Obstbäume, so müssen sie ihm abgekauft werden nach denjenigen Preisen, welche er contractlich dafür hat zahlen müssen.[2]

Hat der Pächter den Obstbaumbestand mit *gepachtet*, so muß ihm billigerweise, wenn der Bestand vermindert wird, ein Theil des Pachtgeldes erlassen werden; die vorliegenden Verträge enthalten jedoch hierüber gar keine Bestimmung; der Pächter muß sich in der Regel eine Verminderung des Bestandes ohne Entschädigung gefallen lassen.

Es ist zuzugeben, daß die Berechnung der Summe, welche vom Pachtgelde zu erlassen ist, Schwierigkeiten darbietet, weil das Pachtgeld für die Obstbäume in der Regel nicht für sich vereinbart ist, sondern in der ganzen Pachtsumme steckt, welche für das Gut gegeben wird.

Wir finden in dieser Schwierigkeit eine neue Bestätigung der früher ausgesprochenen Ansicht, daß es unzweckmäßig ist, den Obstbaumbestand mit zu *verpachten*; wir haben deshalb empfohlen, denselben als eisernen Bestand mit Werthsabgleichung bei der Rückgabe dem Pächter zu übergeben.

Wird diese Form der Ueberlassung gewählt, so ist die Entschädigung, welche dem Pächter bei einer Verminderung des Bestandes gebührt, leicht zu ermitteln.

Ist dem Pächter z. B. ein Obstbaumbestand mit einem in der Gutsbeschreibung verzeichneten Werthe von 1506 Thlr. 10 Gr.[3] übergeben, so kann man annehmen, daß die Vergütung für die Nutzung dieses Bestandes, welche mit im Pachtgelde steckt, so viel beträgt, wie die landesüblichen Zinsen dieser Werthsumme.

Wird der Werth des übergebenen Baumbestandes durch Beseitigung von Bäumen beispielsweise um 150 Thlr. vermindert, so müssen die landesüblichen Zinsen dieser Summe vom Pachtgelde erlassen werden.

Wenn der Werth des übergebenen Baumbestandes nicht zu niedrig geschätzt ist, so ist der Pächter durch den auf dem bezeichneten Wege ermit-

---

1) Hannover § 16 No. 4. Der Pächter muß sich die gänzliche Beseitigung des (von ihm angekauften) Obstbaumbestandes ohne Anspruch auf Entschädigung gefallen lassen.

2) Hannover § 22 No. 12.

3) Entwurf eines Pachtvertrags. Anlage A. I. 3.

telten Absatz am Pachtgelde für den Verlust der Nutzung angemessen entschädigt. [1]

G. Außergewöhnliche Unglücksfälle.

1. Brand.

In fast allen Verträgen sind die Bestimmungen in Bezug auf die Wiederherstellung abgebrannter Gebäude verschieden, je nachdem der Brand durch die Schuld des Pächters und der durch ihn vertretenen Personen, oder ohne dessen Schuld entstanden ist.

Im ersten Falle hat der Pächter allen Schaden zu tragen, [2] d. h. also die Kosten aufzubringen, welche erforderlich sind, die abgebrannten Gebäude in dem Zustande wiederherzustellen, in welchem sie sich vor dem Brande befanden.

Für den zweiten Fall, wenn ein Brand ohne die Schuld des Pächters entstanden ist, finden sich die folgenden Bestimmungen:

1) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung; der Beitrag des Pächters zu den Kosten (Fuhren 2c.) ist derselbe, wie er durch die allgemeinen Baubedingungen vorgeschrieben ist. [3]
2) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung und bestreitet die Kosten bis zur Höhe der ausbezahlten Versicherungssumme; der Mehrbetrag wird vom Pächter bestritten. [4]
3) Der Pächter übernimmt die Wiederherstellung und bestreitet die Kosten; die ausbezahlte Versicherungssumme wird ihm zur Verfügung gestellt. [5]
4) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung ganz auf seine Kosten. [6]
5) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung; der Pächter leistet die Fuhren und liefert das erforderliche Stroh; er erhält für diese

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 21, 5.

2) Anhalt § 9; Braunschweig § 13; Coburg § 16; Gotha § 21; Hessen-Darmstadt Art. 8; Lauenburg § 23; Oesterreich § 7; Preußen § 14; Rudolstadt § 10; Stolberg § 5; Weimar § 26.

3) Anhalt § 10; Braunschweig § 6 No. 7; Coburg (?); Hannover, Bauvorschrift § 6; Holstein § 29; Lauenburg §§ 22. 23; Mecklenburg § 18; Oldenburg § 41; Rudolstadt § 11 (die Hälfte der Fuhren); Stolberg §§ 6. 7; Weimar § 25.

4) Preußen § 14.

5) Stralsund § 20.

6) Baden (?); Gotha § 20; Hessen-Darmstadt Art. 8; Oesterreich § 7 (?).

Leistungen Bezahlung in so weit, als von der Brandversicherungssumme nach Bestreitung der übrigen Baukosten Ueberschüsse vorhanden sind. [1]

Um die Verpflichtungen der Contrahenten im Falle eines Brandunglücks zu regeln, muß man sich zunächst vergegenwärtigen, daß in Bezug auf den Wiederaufbau abgebrannter Gebäude noch ein dritter Concurrent auftritt: die Versicherungsgesellschaft.

Die Summe, welche sie auszahlt, repräsentirt den Werth des betreffenden Gebäudes vor dem Brande, nach Abzug des Werthes, welchen die Ueberreste haben; diese Summe ist also gleich dem erlittenen Schaden.

Dieser Umstand ist in denjenigen Contracten, welche den Pächter zum Ersatze des Schadens verpflichten, wenn ein Brand durch seine Schuld entstanden ist, nicht berücksichtigt; denn die Versicherungsgesellschaft ersetzt dem Verpächter den erwachsenen Schaden unter allen Umständen — wenn nicht versäumt ist, die Prämie rechtzeitig zu entrichten —, also auch dann, wenn ein Brand durch die Schuld des Pächters entstanden ist. [2] Die Bestimmung, daß der Pächter in diesem Falle zum Schadenersatz verpflichtet ist, stammt aus einer Zeit, wo eine Versicherung der Gebäude gegen Feuersgefahr noch nicht möglich war; sie ist in einigen Contracten fast wörtlich dem preußischen Landrechte entnommen. [3]

Heute wird der Pächter durch die Versicherungsgesellschaft entlastet.

Wird dieser Umstand nicht berücksichtigt, sondern der Pächter dennoch zum Ersatze des Schadens verpflichtet, wenn ein Brand durch seine Schuld entstanden ist, so wird ihm dadurch eine der größten Wohlthaten, welche die fortgeschrittene Cultur unserer Zeit mit sich bringt, entzogen; es wird ihm ein Risico aufgebürdet, das zu vermindern gerade die Aufgabe der Versicherungsgesellschaft ist.

Man kann nicht annehmen, daß die Verfasser der Verträge, in denen die Versicherungssumme unberücksichtigt bleibt, absichtlich dem Pächter ein so exorbitantes Risico als Strafe für Unvorsichtigkeit haben aufbürden wollen; es ist vielmehr wahrscheinlich, daß man eintretendenfalls vom Pächter nur den Ersatz desjenigen Schadens hat fordern wollen, welcher durch die Versicherungssumme nicht gedeckt wird.

Aber auch in dieser Beschränkung, welche in einigen Verträgen ausdrücklich gemacht wird, [4] hat die Bestimmung über den Schadenersatz des Pächters keinen Sinn; denn der dem Eigenthümer entstandene Schaden wird

1) Lippe-Detmold § 15 No. 2.

2) Nur der durch grobe Verschuldung des Versicherten entstandene Schaden wird nicht bezahlt.

3) Preuß. Landr. Tit. XXI. §§ 516. 517.

4) Braunschweig § 13; Oesterreich § 7; Rudolstadt § 10.

gerade durch die Summe gedeckt, welche die Versicherungsgesellschaft zahlt.

Die Bestimmung, daß der Pächter allen Schaden ersetzen soll, wenn ein Brand durch seine Schuld entstanden ist, hat daher Bedeutung nur als Sicherungsbestimmung für den Fall, daß durch den Brand dem Verpächter anderweite Schäden erwachsen sind, gegen welche eine Versicherung nicht möglich war; sie fällt aber dann unter die in jedem Contracte befindliche allgemeine Bestimmung, daß der Pächter für jeden Schaden haftet, welcher durch seine Schuld dem Verpächter erwächst.

Besondere Bestimmungen für den Fall, daß ein Brand durch die Schuld des Pächters entsteht, sind daher nicht erforderlich.

Es handelt sich hier also nur darum, Bestimmungen zu treffen für den Fall eines Brandunglücks überhaupt, ohne Rücksicht auf die Entstehungsursache, und unter der Voraussetzung, daß die Gebäude nach ihrem wahren Werthe versichert sind.

Der Werth eines Gebäudes wird in der Weise ermittelt, daß die Neubaukosten berechnet werden, und von diesen ein um so größerer Absatz gemacht wird, je älter das Gebäude ist.

Die Versicherungssumme kann daher, auch wenn ein Gebäude vollständig zerstört und sie ganz ausgezahlt wird, niemals hinreichen, um das abgebrannte Gebäude neu wieder herzustellen. Es entsteht also die Frage, ob der erforderliche Zuschuß vom Pächter oder vom Verpächter geleistet werden soll.

Die vorliegenden Verträge beantworten diese Frage verschieden; die meisten bestimmen, daß ein Zuschuß vom Pächter geleistet werden soll; nur die Verträge aus Gotha und Hessen-Darmstadt (Oesterreich? Baden?) verpflichten den Verpächter, die Kosten des Wiederaufbaues allein zu tragen. Unter den Contracten, welche den Pächter zu Beiträgen verpflichten, drücken sich die meisten so unklar aus, daß nicht mit Sicherheit zu ersehen ist, ob die Versicherungssumme überhaupt ganz zum Wiederaufbau verwandt werden soll; es sind dies diejenigen Verträge, welche den Pächter verpflichten, zum Wiederaufbau abgebrannter Gebäude dieselben Beiträge zu leisten, wie zu einem Neu- oder Umbau.

Da es möglich ist, daß diese Beiträge eine größere Summe repräsentiren, als unter Hinzurechnung der ausbezahlten Versicherungssumme zum Wiederaufbau erforderlich ist, so ist es denkbar, daß der Verpächter weniger zum Wiederaufbau beiträgt, als er von der Versicherungsgesellschaft erhält.

Klar sind in dieser Beziehung nur die Bestimmungen der allgemeinen preußischen Pachtbedingungen und die Bedingungen für den Regierungsbezirk Stralsund. Beiden liegt das Princip zu Grunde, daß die Brandkassengelder vollständig zum Bau verwandt werden, jeder weitere Zuschuß aber vom

Pächter geleistet werden soll. Sie unterscheiden sich nur dadurch, daß nach dem ersteren Vertrage der Verpächter die Wiederherstellung übernimmt und die erforderlichen Zuschüsse vom Pächter einzieht, nach dem zweiten dem Pächter die Wiederherstellung überlassen wird und der Verpächter die Versicherungssumme ihm ratenweise zur Verfügung stellt.

Wenn wir die bestehenden Bestimmungen vom Standpunkte der Billigkeit prüfen, so sind zunächst diejenigen zu verwerfen, aus denen nicht klar hervorgeht, daß der Verpächter verpflichtet ist, mindestens die Brandkassengelder zum Wiederaufbau abgebrannter Gebäude zu verwenden; nicht minder aber sind auch diejenigen unbillig, welche den Pächter verpflichten, unter allen Umständen die Differenz zwischen der Bausumme und der ausbezahlten Versicherungssumme zu tragen, und zwar deshalb, weil es nicht in der Hand des Pächters liegt, den Wiederaufbau mit möglichst wenig Kosten zu beschaffen; denn wenn sich der Verpächter, wie dies immer geschieht, die Entscheidung darüber vorbehält: „was, wie und wann reparirt oder neugebaut werden soll," so ist er sehr leicht im Stande, an Stelle des abgebrannten Gebäudes ein weit werthvolleres Gebäude, als das durch Brand vernichtete, auf Kosten des Pächters aufführen zu lassen.

Die contractlichen Bestimmungen, nach welchen der Verpächter verpflichtet ist, die Kosten des Wiederaufbaues allein zu tragen, sind für den Pächter unzweifelhaft sehr vortheilhaft; sind sie aber auch billig in Bezug auf den Verpächter?

Mit ganz seltenen Ausnahmen entsteht jeder Brand, der nicht böswillig angelegt ist, aus Unvorsichtigkeit der Leute des Pächters; kann man es billig finden, daß ein Verpächter gleichsam verantwortlich gemacht wird für die Folgen der Unvorsichtigkeit von Leuten, auf welche er durchaus keinen Einfluß hat?

So gerechtfertigt es ist, den Pächter so weit von Verantwortung zu befreien, als dies durch Versicherung möglich ist, so ungerechtfertigt wäre es, ihn von aller Verantwortlichkeit zu befreien, und den Verpächter einer Gefahr auszusetzen, die abzuwenden er kein Mittel in der Hand hat.

Es scheint uns nicht zweifelhaft, daß eine gewisse Betheiligung des Pächters an den Wiederherstellungskosten abgebrannter Gebäude durchaus nothwendig ist, schon deshalb, um ihn zu möglichst großer Vorsicht und Achtsamkeit zu veranlassen; aber diese Betheiligung muß eine begrenzte sein; es darf nicht von der Willkür des Verpächters abhängen, sie dadurch, daß er theuer baut, zu vergrößern. Die einfachste und für den Pächter am wenigsten drückende Art der Betheiligung ist die, daß er die Fuhren leistet, und als Bezahlung dafür nur diejenige Summe erhält, welche von der Versicherungssumme übrig bleibt, nachdem alle übrigen Baukosten bestritten

sind;[1] wenn das neue Gebäude in derselben Größe und Bauart, wie das alte hergestellt wird, so wird in der Regel zur Bezahlung der Fuhren eine Summe übrig bleiben;[2] wenn nicht, so muß der Pächter zwar sämmtliche Fuhren unentgeltlich leisten, aber niemals *mehr*; seine Beitragspflicht ist also begrenzt; kostet das neue Gebäude mehr, als die Versicherungssumme excl. Fuhren beträgt, so ist das neue Gebäude auch unzweifelhaft mehr werth als das alte, es ist daher auch völlig gerechtfertigt, daß der Verpächter die Mehrkosten bezahlt.

In Bezug auf die Lieferung von Baumaterialien aus Gutsgrundstücken, die Hergabe eines Bauplatzes und die Entschädigung für Nachtheile können dieselben Bestimmungen Anwendung finden, welche für einen Neubau gelten.[3]

2. Ueberschwemmung.

Es ist selbstverständlich, daß der Verpächter verpflichtet ist, die Verantwortung dafür zu übernehmen, daß die Nutzung der Pachtgrundstücke dem Pächter *möglich* bleibt; werden daher Grundstücke durch die Gewalt des Wassers unbrauchbar, (z. B. durch Uebersandung, Abspülung) so muß der Verpächter entweder dafür sorgen, daß sie wieder in culturfähigen Stand gesetzt werden, oder sich eine verhältnißmäßige Verminderung des Pachtgeldes gefallen lassen.[4]

Diese, wie wir uns ausdrückten, *selbstverständliche* Verpflichtung des Verpächters wird jedoch nur in wenigen Contracten anerkannt.

In der Regel wird dem Pächter kein Anspruch auf Entschädigung gewährt, wenn Pachtgrundstücke durch Naturereignisse der bisherigen Nutzung entzogen werden.[5]

---

1) Lippe-Detmold § 15 No. 2.

2) Bei dem Neubau eines Stalles, welchen der Verfasser ausführen ließ, betrugen die Neubaukosten nach dem Anschlage: 4688 Thlr. 14 Gr. 3 Pf. Für Fuhrlohn war veranschlagt die Summe von: 565 Thlr. 26 Gr. 4 Pf. Das Fuhrlohn betrug demnach in diesem Falle etwa 12% der Baukosten.

3) Entwurf eines Pachtvertrages § 22, 1.

4) Nach römischem Rechte erlischt die Pachtung, wenn mehr als die Hälfte des Pachtobjectes zu Grunde gegangen ist; ist nur die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Pachtobjectes zu Grunde gegangen, so erleidet das Pachtgeld eine verhältnißmäßige Verminderung. v. *Hohnstedt*, Verpachtung S. 19. § 12.

Das preuß. Landrecht bestimmt allgemein: daß der Verpächter dem Pächter die ungehinderte Benutzung der ihm verpachteten Grundstücke gewähren muß; Tit. XXI. § 418.

5) Anhalt § 19; Lippe-Detmold § 20; Preußen § 8. (Zur Beseitigung etwaiger Versandungen ist Fiskus irgend welche Beihülfe zu leisten, nicht verpflichtet); Rudolstadt §§ 15, 25, (Schutte und Steinmassen, die bei Ueberschwemmungen abgelagert sind, hat Pächter zu entfernen); Stolberg § 21; Stralsund § 19 (Pächter hat *alle* Unglücksfälle zu tragen, auch solche, welche das *Pachtgut selbst* treffen); Weimar § 37.

In einer Reihe von Verträgen werden Bestimmungen für den Fall, daß Grundstücke durch Ueberschwemmungen unbrauchbar werden, überhaupt nicht getroffen; nur der frühere hannoversche Contract bestimmt ausdrücklich, daß, wenn Grundstücke durch Naturereignisse untergehen oder dauernd ertragslos werden, dem Pächter ein pro Morgen bestimmter Absatz am Pachtgelde gewährt werden solle.[1]

Es wird vom Standpunkte der Billigkeit nichts dagegen einzuwenden und zur Vermeidung von Weitläufigkeiten zweckmäßig sein, wenn der Pächter verpflichtet wird, geringfügige Beschädigungen, wie kleine Wasserrisse, unbedeutende Uebersandungen auf seine Kosten ausbessern zu lassen; es wird aber niemand läugnen, daß es eine Unbilligkeit sondergleichen ist, wenn der Pächter eines Grundstückes unter keinen Umständen Anspruch auf die Hülfe des Verpächters hat, und das vereinbarte Pachtgeld auch dann weiter entrichten soll, wenn ein Theil dieses Grundstückes *ohne seine Schuld*[2] unbrauchbar geworden ist.

Von diesem Gesichtspunkte ausgehend wird man zunächst contractlich festzusetzen haben, unter welchen Umständen eine Beschädigung als *unerheblich* angesehen werden soll. Man kann beispielsweise bestimmen, daß der Pächter jede Beschädigung an Grundstücken durch die Gewalt des Wassers aus eigenen Mitteln bessern soll, wenn die Besserung weniger als 10 Thaler kostet.

Es frägt sich sodann, in welcher Weise die dem Pächter bei größeren Unglücksfällen zukommende Entschädigung am zweckmäßigsten gewährt wird.

Sie kann gewährt werden entweder in der Weise, daß für ein durch Uebersandung oder Abspülung unbrauchbar gewordenes oder untergegangenes Grundstück ein Absatz am Pachtgelde stattfindet; oder dadurch, das der Verpächter, wenn dies möglich ist, das betreffende Grundstück auf seine Kosten wieder in culturfähigen Zustand setzen läßt.[3]

Es erscheint unbedenklich, dem Verpächter zwischen beiden Verfahren die Wahl zu lassen; nur ist es nothwendig, contractlich festzusetzen, welche Summe am Pachtgelde eventuell erlassen werden soll.

Der frühere hannoversche Contract setzt eine bestimmte Summe pro Morgen fest.

Wir haben früher gesehen, daß die contractliche Fixirung der Entschädigungssumme pro Morgen im Falle einer Expropriation, wenn diese Entschädigungssumme nicht erheblich höher ist, als das verhältnißmäßige

---

1) Hannover §. 3.

2) Es ist selbstverständlich, daß der Pächter jeden durch die Gewalt des Wassers entstandenen Schaden allein zu tragen hat, wenn er denselben hätte abwehren können, wenn sich also z. B. constatiren läßt, daß er die zum Schutze der Grundstücke angelegten Gräben und Dämme nicht in Ordnung gehalten hat.

3) Entwurf eines Pachtvertrages §. 22, 2.

Pachtgeld pro Morgen, zur Folge hat, daß dem Pächter die ihn treffenden Nachtheile nicht vollständig entschädigt werden; wir haben uns überzeugen müssen, daß ihm volle Entschädigung nur dann gewährt wird, wenn ihm die landesüblichen Zinsen des Expropriationscapitals am Pachtgelde erlassen werden.

Es würde gerechtfertigt sein, nach denselben Grundsätzen zu verfahren, wenn ein Grundstück durch die Gewalt des Wassers für die Cultur unbrauchbar wird. Es müßte also in jedem einzelnen Falle der Geldwerth der Nachtheile ermittelt werden, welche durch den Verlust des betreffenden Grundstückes für den Wirthschafter entstehen, und dieser Geldwerth wäre am Pachtgelde zu erlassen.

Dieser Weg bietet jedoch, wie auf der Hand liegt, erhebliche Schwierigkeiten dar, da die Schätzung des Werthes erst *nach* eingetretenem Verluste stattfinden kann.

Dennoch würde dieser Weg gewählt werden müssen, wenn ein Gut so liegt, daß *sehr erhebliche* Beschädigungen durch Wasserfluthen *möglich* sind.

Wo aber die Beschädigungen nach der Lage des Gutes verhältnißmäßig nur unerhebliche sein können, da wird zur Vermeidung von Weitläufigkeiten und Kosten, welche leicht höher sein können, als der Werth der Entschädigung, nichts dagegen zu erinnern sein, wenn die Entschädigungssumme pro Morgen mindestens in der Höhe des verhältnißmäßigen Pachtgeldes fixirt wird. —

Wenn durch Ueberschwemmungen *Feldfrüchte* beschädigt werden, so kann der Pächter eine Entschädigung, etwa durch Erlaß am Pachtgelde, nicht beanspruchen, weil bei der Normirung des Pachtzinses für Ländereien, welche der Ueberschwemmung ausgesetzt sind, diese Gefahr in Rechnung gezogen werden muß; selbst wenn der Verpächter, um ein höheres Pachtgeld zu erhalten, einen Theil des Risicos dadurch übernehmen wollte, daß er dem Pächter bei ungewöhnlich großen Ueberschwemmungen eine Entschädigung zusichert, scheitert diese Absicht an dem Umstande, daß es nicht möglich ist, Bestimmungen zu finden, welche im Falle des Eintritts so außerordentlicher Unglücksfälle, wie sie in Folge einer großen, verheerenden Ueberschwemmung sich ereignen können, *ausführbar* wären.

Wenn Ueberschwemmungen in so großartigem Maßstabe eintreten, wie beispielsweise hin und wieder in einigen Thälern der Schweiz, daß alle fahrende Habe ein Raub des Wassers wird, so kann eine Bestimmung, daß dem Pächter etwa das Pachtgeld in dem fraglichen Jahre erlassen werden soll, nicht viel nützen — sie wird den Ruin des Pächters nicht verhindern; zudem aber würde die Stipulation eines Pachtgelderlasses in Folge außergewöhnlich großer Ueberschwemmungen zu erheblichen Differenzen zwischen den Contrahenten führen müssen, weil sich die Grenze zwischen einer gewöhnlichen und außergewöhnlichen Ueberschwemmung kaum fixiren läßt. Der einzig *mögliche* Maßstab, den man anwenden könnte, wäre die Höhe des Wasserstandes; dieser

Maßstab ist aber deshalb nicht anwendbar, weil die Höhe des Wasserstandes nicht allein maßgebend ist für die Größe des Schadens; denn es ist denkbar, daß eine Ueberschwemmung mit niedrigem Wasserstande weit größeren Schaden anrichtet, als eine andere mit hohem Wasserstande, wenn z. B. die erstere so rasch kommt, daß Schutzmaßregeln nicht getroffen werden konnten, oder in eine Zeit fällt, wo sie nicht erwartet wurde.

Es lassen sich also contractliche Vereinbarungen für solche Fälle nicht treffen; der Pächter von Ländereien, welche der Ueberschwemmung ausgesetzt sind, muß aber darauf gefaßt sein, daß er erhebliche Verluste haben kann, und diesem Risico entsprechend muß er sein Pachtgebot einrichten. —

Für den Fall, daß durch Ueberschwemmungen Gebäude beschädigt oder zerstört werden, sind besondere contractliche Bestimmungen in Bezug auf den Wiederaufbau nicht erforderlich, wenn die früher besprochene Bestimmung über Baureparaturen[1] in den Contract aufgenommen ist; anderenfalls muß sich der Verpächter verpflichten, beschädigte Gebäude auf seine Kosten wiederherstellen zu lassen.

3. Krieg.

Die Grundsätze für die Entscheidung der Frage, wie die Beschädigungen in Falle eines Krieges von den Contrahenten zu tragen, und wie die Kriegslasten auf sie vertheilt werden sollen, sind lediglich abzuleiten aus dem Gefühle der Billigkeit.

Wenn man dies Gefühl unbefangen walten läßt, so wird man zunächst die Ansicht aufstellen müssen, daß die Beschädigungen und Lasten, welche das *Grundeigenthum* treffen, jedenfalls vom *Verpächter*, diejenigen, welche das *Eigenthum des Pächters* treffen, von diesem getragen werden müssen.[2]

Wenn man aber nun weiter überlegt, daß das Eigenthum des Verpächters am Pachtgute ein *unbewegliches*, zum größten Theile schwer zerstörbares ist, während das Eigenthum des Pächters in *beweglichen*, leicht zerstörbaren Gegenständen, in Gütern besteht, welche, da sie für die Ernährung einer Armee unentbehrlich sind, immer zuerst, und fortwährend in Anspruch genommen und verbraucht werden, so muß man sich sagen, daß der Pächter im Falle eines Krieges weit ungünstiger situirt ist, als der Verpächter.

Es ist denkbar, daß der Pächter in einem Kriege *Alles* verliert, was er besitzt; der Verpächter kann von seinem Eigenthume höchstens die Gebäude

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages §. 11.

2) Auf diesem Grundsatze basiren auch die Bestimmungen des preuß. Landrechtes Tit. XXI. §. 553 u. f. f. Die Bestimmung desselben, daß der Verpächter nicht nur alle Beschädigungen der Substanz des Gutes, sondern auch die am *Inventarium* zu tragen habe, widerspricht nicht jenem Grundsatze, weil zur Zeit, als das preuß. Landrecht entstand, das Inventarium regelmäßig Eigenthum des *Verpächters* war.

einbüßen. Es scheint daher billig, Bestimmungen zu treffen, durch welche der Verpächter dem Pächter einen Theil der Gefahr abnimmt.

Wie groß dieser Theil sein muß, darüber läßt sich a priori nichts sagen.

Es wird deshalb zunächst zweckmäßig sein zu sehen, welche Bestimmungen sich in den bestehenden Pachtverträgen finden; wir haben dabei, um die Uebersicht nicht zu erschweren, Specialitäten außer Rücksicht zu lassen:

1) Alle Beschädigungen, Lasten, Lieferungen ohne Ausnahme treffen den Pächter.[1]
2) Der Pächter übernimmt alle Kriegsschäden und Leistungen für Kriegszwecke; von den im Kriege durch feindliche Behörden den Pachtstücken aufgelegten Geldabgaben und in Körnern bestehenden Naturallieferungen wird die Hälfte dem Pächter vergütet.[2]
3) Dem Pächter fallen alle Kriegerfuhren, Einquartirung und Naturallieferungen zur Last.[3]
4) Der Pächter erhält für Einquartirung, Kriegsfuhren und „Lieferungen" eine angemessene Vergütung;[4]
5) Pächter erhält Vergütung nur für Kriegslasten, welche von den Landesbehörden auferlegt werden; alle sonstigen Kriegslasten, welche auf sein Vermögen fallen, sowie Plünderungen, Fouragirungen hat er allein zu tragen.[5]
6) Pächter erhält einen Pachterlaß, wenn durch Krieg an den Grundstücken, Inventar und Früchten ein erheblicher Schaden geschieht; alle Kriegsprästationen, welche auf das Pachtgut gelegt werden, hat er zu tragen.[6]
7) Alle Dienste und Naturalprästationen, namentlich Einquartirungslasten, militärische Lieferungen und Leistungen übernimmt der Pächter.[7]

Es wird nicht erforderlich sein, diese Aufzeichnungen noch fortzusetzen, wir haben hier bereits 7 verschiedene Bestimmungen aus nur 10 Verträgen; auch die übrigen uns vorliegenden Verträge vertreten jeder eine andere Auffassung; und die Bestimmungen sind zum Theil so complicirt,[8] daß eine kurze Inhaltsangabe derselben nicht möglich ist.

---

1) Anhalt §. 6; Lippe-Detmold §. 20; Stolberg §. 15; Stralsund §. 19.

2) Preußen §. 19.

3) Hannover §§. 8, 10; ob baare Contributionen und Beschädigungen am Grundeigenthum vom Verpächter getragen werden, ist nicht ersichtlich.

4) Braunschweig § 6. No. 6, 8, 9; es bleibt unklar, ob unter „Lieferungen" auch solche an feindliche Behörden im Kriege verstanden sind.

5) Nassau Art. 5, 6.

6) Weimar §§. 23, 38; ähnlich Baden § 26; Pachterlaß, wenn wenigstens 1/4 der Früchte vernichtet ist; wer die Kriegsprästationen zu leisten hat, ist nicht zu ersehen.

7) Oldenburg §. 63.

8) Holstein §§ 34, 36, 37; Hessen-Darmstadt Art. 12.

Mangel an Klarheit ist auch den meisten der angeführten Bestimmungen vorzuwerfen; dieselben betreffen in der Regel nur die Kriegsleistungen,[1] oft nur einen Theil derselben; über Kriegsschäden findet sich meist nur die allgemeine Bestimmung, daß der Pächter auf jeden Pachterlaß bei Unglücksfällen zu verzichten habe.

Von unserem Standpunkte aus haben wir zunächst die Bestimmungen der Verträge für den Reg. Bez. Stralsund, für Lippe-Detmold, Stolberg und Anhalt, welche dem Pächter alle Beschädigungen und Leistungen aufbürden, als durchaus unbillig zu verwerfen.

In den allgemeinen preußischen Bedingungen ist die Bestimmung, daß der Pächter die baaren Contributionen, welche auf die Pachtstücke gelegt werden, zur Hälfte zu tragen hat, ebenfalls unbillig; selbst dann, wenn der Pächter auch alle Steuern und Abgaben zu zahlen übernommen hat; denn der Pächter muß danach auch einen Theil derjenigen Contributionen tragen, welche als Abgaben vom Eigenthume des Verpächters (Boden und Gebäude) erhoben werden.

Dagegen ist die Bestimmung, daß dem Pächter für die in Körnern bestehenden Naturallieferungen die Hälfte des Werthes vergütet werden soll, ein Zugeständniß an die aufgestellte Behauptung, daß dem Pächter ein Ersatz geleistet werden muß dafür, daß er mit seinem Eigenthume den Ansprüchen der kriegführenden Mächte schutzloser gegenüber steht, als der Verpächter.

Die Verträge aus Hannover, Nassau, Weimar und Oldenburg stellen den Pächter in dieser Beziehung schlechter; sie belasten ihn mit allen Naturallieferungen. Der Vertrag aus Weimar gewährt jedoch für diese ungünstige Bestimmung dadurch Ersatz, daß er bei erheblichen Beschädigungen an Grundstücken, Inventar und Früchten einen Pachterlaß in Aussicht stellt.

Der günstigste Vertrag für den Pächter ist der braunschweiger, vorausgesetzt, daß die betreffende Bestimmung so verstanden werden muß, daß nicht nur diejenigen Lieferungen vergütet werden, welche die Landesbehörde ausschreibt, sondern auch die an die feindliche Macht.

Wenn wir eine Bestimmung nach unserem subjectiven Billigkeitsgefühle und mit der Rücksicht entwerfen sollen, daß sie einfach, leicht anwendbar und ohne Handhabe sei zur Herbeiführung von Differenzen, so entscheiden wir uns im Allgemeinen für die Bestimmung des preußischen Contracts unter der Voraussetzung, daß dieselbe nach Maßgabe des früher aufgestellten Grundsatzes für die Vertheilung der Kriegsschäden und Leistungen abgeändert wird.

Diese Abänderung hätte darin zu bestehen, daß diejenigen Kriegsschäden, welche das Eigenthum des Verpächters — Boden und Gebäude,

1) Braunschweig, Hannover, Oldenburg.

durch Aufwerfen von Schanzen, Zerstörung ꝛc. — treffen, von diesem getragen, beschädigte Grundstücke und Gebäude also vom Verpächter wieder in Stand gesetzt werden; daß der Verpächter ferner nicht die Hälfte der baaren Contribution, sondern diejenigen baaren Abgaben ganz übernimmt, welche auf sein Eigenthum entfallen; den Pächter treffen dann alle Schäden an Inventar und Früchten, und alle übrigen Leistungen mit der Ausnahme, daß ihm der Werth der in Körnern bestehenden nicht bezahlten Naturallieferungen an die feindliche Macht zur Hälfte vom Verpächter ersetzt wird. [1]

Daß die für die Einquartierung und Kriegsfuhren etwa ausgezahlten Geldbeträge dem Pächter zu Gute kommen, ist selbstverständlich.

H. Industrielle Anlagen.

Bestehen auf dem Pachtgute gewerbliche Betriebszweige, wie Brennereien, Brauereien, Ziegelfabrikation u. s. w. nicht, so wird im Vertrage zu stipuliren sein, daß ohne Genehmigung des Verpächters andere Gewerbe, wie das der Landwirthschaft, auf dem Pachtgute nicht betrieben werden dürfen. [2]

Sind dagegen landwirthschaftliche Nebengewerbe vorhanden, so sind in Bezug auf deren Betrieb besondere contractliche Vereinbarungen erforderlich, welche an dieser Stelle des Vertrages einzuschalten sind.

Es liegt nicht im Bereiche unserer Aufgabe, die Bedingungen für die Mitverpachtung der verschiedenen landwirthschaftlichen Nebengewerbe hier zu besprechen. —

I. Persönliche Beziehungen der Contrahenten.

Die persönlichen Beziehungen der Contrahenten, welche contractlich geregelt werden können, sind selbstverständlich nur äußere Beziehungen.

Es handelt sich darum, Bestimmungen zu treffen, in Bezug auf die Vertretung des Verpächters in Gutsangelegenheiten, in Bezug auf die Ausübung von Ehrenrechten durch den Pächter, und in Bezug auf die äußeren Beziehungen der Contrahenten für den Fall der Anwesenheit des Verpächters oder dessen Vertreters auf dem Gute.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 22, 3.
2) Entwurf eines Pachtvertrags § 23.

Die Verpflichtung, den Verpächter in Gutsangelegenheiten zu vertreten, wird dem Pächter in allen Verträgen auferlegt; es treten jedoch sehr verschiedene Auffassungen zu Tage über das Verhältniß, in welches der Pächter damit zum Verpächter tritt.

Eine Reihe von Verträgen bestimmen nichts weiter, als daß der Pächter die Vertretung des Verpächters in Gutsangelegenheiten und in Bezug auf die Ausübung von Ehrenrechten innerhalb eines gewissen Umkreises ohne Entschädigung für etwaige Unkosten zu übernehmen hat. [1]

Andere dagegen betrachten den Pächter als untergebenen Beamten [2] und verpflichten ihn, selbst solche Aufträge unentgeltlich zu besorgen, welche die Angelegenheiten des Pachtgutes gar nicht berühren. [3]

Es bedarf keines Beweises, daß sich aus dem Pachtverhältniß an sich eine persönlich abhängige Stellung des Pächters dem Verpächter gegenüber nicht herleiten läßt. Selbst wenn der verpachtende Theil eine Behörde ist, muß man es unangemessen finden, den Pächter als untergebenen Beamten zu betrachten, um so mehr, wenn ihm für die Ausführung erhaltener Aufträge nicht die geringste Vergütung gewährt wird.

Es schreibt sich diese Auffassung her aus einer Zeit, wo ein Landwirth es als eine besondere Gunst zu betrachten hatte, wenn ihm die Pacht einer Domäne verliehen wurde; da hatte die Behörde in Rücksicht auf eine mäßig stipulirte Pachtsumme ein gewisses Recht, den Pächter als Angestellten zu betrachten, und der Pächter eine gewisse Pflicht, seine Kräfte und Fähigkeiten der Behörde zur Disposition zu stellen; wenn aber, wie heute in der Regel geschieht, die Domänen meistbietend verpachtet werden, so ist das Pachtgeld ein oft mehr wie genügendes Aequivalent für die Nutzung des Gutes, und für den Pächter gar kein Grund vorhanden, sich eine abhängigere Stellung von der Behörde gefallen zu lassen, als sie jeder andere der Behörde nicht direct untergebene Staatsbürger einnimmt.

Die Verpflichtung, welche dem Pächter auferlegt werden muß, den Verpächter in Gutsangelegenheiten zu vertreten, ist nicht allein als Pflicht zu betrachten, sondern auch als Befugniß; die angemessene Stellung des Pächters wird daher viel richtiger bezeichnet, wenn ihm contractlich die Befugniß übertragen wird, den Verpächter als Eigenthümer zu vertreten,

---

1) Braunschweig § 8; Hannover § 11, Theilnahme an der Amtsversammlung; Preußen § 24 C, Uebernahme der Polizeiverwaltung.

2) Rudolstadt § 30; Stolberg § 27: Jeder „Ungehorsam" in Bezug auf die Ausführung erhaltener Aufträge zieht eine Conventionalstrafe bis 50 Thlr. nach sich; Stralsund § 23: Pächter unterwirft sich der Disciplin der verwaltenden Behörde.

3) Anhalt § 7 No. 5: Uebernahme von Taxationen; Lippe-Detmold § 26: Aufträge in öconomischen Angelegenheiten.

und ihm dabei die Pflicht auferlegt, den Instructionen des Verpächters gemäß zu verfahren.

Daß dem Pächter baare Auslagen, welche ihm durch die Vertretung des Verpächters erwachsen, zu ersetzen sind, sollte sich eigentlich von selbst verstehen; trotzdem enthält jeder der vorliegenden Verträge die Bestimmung, daß dem Pächter diese Kosten nicht ersetzt werden.

Es handelt sich allerdings in der Regel um unerhebliche Ausgaben; damit läßt sich aber das Verfahren nicht entschuldigen; rechtmäßiger Weise hat der Verpächter diese Ausgaben zu ersetzen, denn sie werden geleistet lediglich in seinem Interesse.

Die contractliche Regelung der äußeren Beziehungen der Contrahenten für den Fall, daß der Verpächter oder dessen Vertreter sich auf dem Gute aufhält, kann weniger in positiven Bestimmungen, als darin bestehen, Steine des Anstoßes nicht in den Contract zu legen.

In Staatsverträgen wird der Pächter in der Regel nur verpflichtet, den Vertretern des Verpächters, wenn sie sich in Dienstgeschäften auf dem Gute aufhalten, Wohnung, Heizung und Licht [1] zu gewähren, und erforderlichenfalls für Weiterbeförderung die nöthigen Pferde zu stellen.[2]

Eine Reihe von Verträgen enthalten in dieser Beziehung gar keine Bestimmungen;[3] einige der vorliegenden Verträge verpflichten den Pächter auch zur Beköstigung der Beamten, Diener und Kutscher und zur unentgeltlichen Verabfolgung von Fourage für die herrschaftlichen Pferde.[4]

Daß die letztere Bestimmung zu weit geht, bedarf nicht der Erörterung; die Beköstigung des Beamten wird sich schon von selbst finden; für die Beköstigung von Diener und Kutscher und für die Fütterung der Pferde aber möchte es angemessen sein, eine Vergütung zu vereinbaren.

Die Bestimmung des preußischen Contracts in dieser Beziehung ist diejenige, welche am einfachsten und angemessensten gefaßt ist.

In Privatverträgen bietet die Regelung dieser Beziehungen größere Schwierigkeiten dar; namentlich dann, wenn der Verpächter beabsichtigt, sich hin und wieder längere Zeit auf seinem Gute aufzuhalten.

Da in diesem Falle der Verpächter einen eigenen Haushalt führen muß, so pflegt der Pächter verpflichtet zu werden, gewisse Naturallieferungen und und Leistungen für den Haushalt, für die Bestellung der etwa reservirten Grundstücke, für den Transport des Verpächters und seiner Familie unentgeltlich zu übernehmen.

---

1) Lippe-Detmold § 24; Preußen § 22; Rudolstadt § 31; Weimar § 31.

2) Lippe-Detmold § 24 (unentgeltlich?); Preußen § 22 gegen Vergütung nach Extraposttaxe.

3) Braunschweig, Coburg, Gotha, Hannover ꝛc.

4) Anhalt § 7 No. 7; Stolberg § 28.

Wir haben auf die Unzulässigkeit von unentgeltlichen Naturallieferungen schon früher aufmerksam gemacht; es ist im Interesse beider Theile durchaus nothwendig, daß Lieferungen und Leistungen zu angemessenen Preisen bezahlt werden.[1]

Aber auch dann noch haben solche Lieferungen und Leistungen mancherlei Unbequemlichkeiten für den Pächter zur Folge; und wenn diese Unbequemlichkeiten auch sehr oft nur eingebildete sind, oft nur die Folge einer gewissen Widerwilligkeit und Rancüne des beiderseitigen Dienstpersonals, so liegen in diesen Verhältnissen dennoch mancherlei Keime zum Zwiespalt;[2] es fordert deshalb das Interesse beider Theile, die Steine des Anstoßes hinwegzuräumen, d. h. diese Lieferungen und Leistungen auf das geringste Maß zu beschränken und so zu bezahlen, daß absolut kein pecuniärer Nachtheil für den Pächter daraus entstehen kann. Sind sie ganz zu vermeiden, desto besser! Wenn aber nicht, so hat der Verpächter ein um so dringenderes Interesse, den Pachtvertrag zu redigiren nach dem Motto: suum cuique!

Der Pächter wird Unbequemlichkeiten um so leichter und lieber tragen, je erträglicher seine Verpflichtungen sind.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 24.

2) v. Hohnstedt, Verpachtung S. 12 § 6: „Zwei auf dem nämlichen Gute neben einander bestehende Landhaushaltungen geben leicht zu Collisionen Veranlassung."

III. Uebergabe und Rückgabe.

Die Uebergabe eines Gutes an einen neuen Pächter geschieht nach den Rückgabebestimmungen des mit dem abgebenden Pächter abgeschlossenen Vertrages. Ist der frühere Vertrag derselbe, wie der mit dem antretenden Pächter abgeschlossene, so sind in Bezug auf die Uebergabe besondere Bestimmungen nicht erforderlich; sie geschieht nach den Rückgabebestimmungen des mit dem neuen Pächter abgeschlossenen Vertrages;[1] hat aber der frühere Vertrag andere Bestimmungen, so müssen diese in den neuen Vertrag aufgenommen werden.

Wir gehen in der folgenden Darstellung, um möglichst einfache Verhältnisse zu Grunde zu legen, von der Voraussetzung aus, daß das Gut, welches übergeben werden soll, bisher noch nicht verpachtet war, oder daß der frühere Pachtcontract und der neue gleichlautend sind.

Wir lassen also Uebergangsbestimmungen, welche erforderlich sind, wenn die Uebergabe nach einem früheren Contracte geschieht, außer Rücksicht, weil diese sich nach den speciellen Verhältnissen richten, daher in jedem einzelnen Falle verschieden sein müssen, — und nehmen an, daß die Uebergabe- und Rückgabebestimmungen gleichlautend sind.

A. Allgemeine Bestimmungen.

Die allgemeinen Bestimmungen beziehen sich auf die Zeit, die Leitung und Objecte der Uebergabe; auf den Modus der Preisermittelung (Taxationsverfahren), den Abschluß des Geschäftes und die Vertheilung der Kosten.

Die besonderen Bestimmungen bezwecken die Feststellung der Uebergabemodalitäten bei jedem einzelnen Gutsbestandtheile oder jeder zusammengehörigen Gruppe von Gutsbestandtheilen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 25.

1. Die Zeit der Uebergabe.

Da die Uebergabe nicht an einem Tage beendigt werden kann, so muß festgesetzt werden, binnen welcher Zeit dieselbe zur Ausführung gebracht werden soll; in der Regel wird bestimmt, daß der Verpächter berechtigt ist, die Uebergabe bis zu acht Tagen vor oder nach dem vertragsmäßigen Antrittstermine des Pachtbeginns resp. des Pachtablaufs stattfinden zu lassen, ohne daß daraus der Pächter irgend welche Ansprüche herleiten darf. [1]

Bei der Verpachtung von Staatsdomänen kommt es vor, daß die Uebergabe mehrere Wochen vor dem Antrittstermine stattfinden muß, weil von denselben Beamten mehrere Güter zu übergeben sind. Es müssen in solchen Fällen besondere Vereinbarungen mit dem Pächter getroffen werden. Das Geschäft wird sich immer am leichtesten abwickeln lassen dann, wenn der Uebergabetermin und der vertragsmäßige Antrittstermin möglichst zusammenfallen.

2. Die Leitung der Uebergabe.

Ueber die Leitung der Uebergabe haben nur wenige Verträge bestimmte Vorschriften; und doch ist leicht einzusehen, daß die Abwickelung dieses complicirten Geschäftes außerordentlich erschwert und verzögert werden muß, wenn der Gang der Verhandlungen dem Zufalle überlassen wird; die Confusion bei solchen kopflosen Uebergaben ist oft unglaublich, und es kommt vor, daß die eine Partei den Abschluß Tage lang hinzieht und auf die Ermüdung der anderen Partei speculirt.

In den Verträgen, welche über die Leitung der Uebergabe Vorschriften enthalten, wird dieselbe entweder einem Bevollmächtigten des Verpächters übertragen,[2] oder einer vom Verpächter zu ernennenden Uebergabecommission; [3] nach dem früheren hannoverschen Vertrage soll die Commission aus einem Rechtskundigen und einem Oeconomen bestehen; der Rechtskundige leitet die Verhandlungen. Bei der Uebergabe von Staatsdomänen wird, auch wenn die Verträge Bestimmungen in dieser Beziehung nicht enthalten, die Leitung vom Regierungscommissair in die Hand genommen.

Es würde nichts dagegen zu erinnern sein, daß ein Bevollmächtigter des Verpächters die Leitung übernimmt, wenn dieselbe lediglich in der formellen Regelung der Verhandlungen bestände.

---

1) Anhalt § 2; Preußen § 1; Stralsund § 1; Weimar § 49 u. a. Entwurf eines Pachtvertrags § 26, 1.

2) Anhalt § 25; Braunschweig § 11.

3) Hannover § 22 No. 1; Weimar § 49.

Die Verträge aber, welche über die Leitung Bestimmungen treffen, räumen der leitenden Commission mit Recht weitergehende Befugnisse ein; wir sagen: mit Recht; denn die Aufgabe der Leitung ist nicht nur die, dafür zu sorgen, daß die verschiedenen Gegenstände in zweckmäßiger Reihenfolge zur Verhandlung, und daß die verschiedenen Ansichten, die Forderungen und Gegenforderungen zum Ausdruck kommen und zu Protocoll genommen werden; sondern es handelt sich zugleich darum, daß zur rechten Zeit richtige Entscheidungen getroffen werden; diese Entscheidungen lassen sich aber nicht durch Abstimmung sämmtlicher Betheiligten herbeiführen, sondern durch zweckmäßige Vergleichsvorschläge, eventuell durch eine provisorische Verfügung.

Die erwähnten Verträge bestimmen daher sämmtlich, daß der Bevollmächtigte des Verpächters oder die Commission die Befugniß hat, entstehende Streitigkeiten provisorisch,[1] unter Umständen sogar endgültig[2] zu entscheiden.

Wenn man bedenkt, daß die Beschreitung des Rechtsweges zur Entscheidung von Differenzen, welche bei der Uebergabe entstehen, außerordentlich weitläufig, kostspielig und von sehr unsicherem Erfolge ist, weil es sich meist um technische Fragen handelt, deren Verständniß den Gerichten fern liegt und weil der Kläger immer im Nachtheil ist, so muß man zu der Ueberzeugung gelangen, daß es in der That wünschenswerth ist, wenn alle Streitfragen während der Uebergabe möglichst erledigt werden. Um dies zu erreichen, bieten sich zwei Wege; entweder der, bei jeder Uebergabe ein unparteiisches Schiedsgericht zu statuiren,[3] dem streitige Fragen zur Entscheidung vorgelegt werden, oder der, die Leitung mit schiedsrichterlichen Befugnissen auszustatten; der zweite Weg ist deshalb vorzuziehen, weil er einfacher ist und rascher zum Ziele führt; ist ein besonderes Schiedsgericht vorhanden, so kann es das eine Mal vorkommen, daß bei jeder kleinlichen Streitfrage das Urtheil des Schiedsgerichts provocirt und dadurch die Verhandlung ungebührlich in die Länge gezogen wird, und ein anderes Mal kann das Schiedsgericht ganz überflüssig sein; auch reicht in der Regel ein zweckmäßiger Vergleichsvorschlag hin, eine Differenz zu schlichten; einen solchen zu proponiren und durchzuführen ist aber die leitende Commission viel besser im Stande, wenn sie zugleich die Befugniß hat, ihren Vorschlag nöthigenfalls als Urtheil verkünden zu können.

---

1) Anhalt § 25; Braunschweig § 11; Hannover § 22 No. 3.

2) Weimar § 49 (wenn das Gut von einem alten an einen neuen Pächter übergeht).

3) Rudolstadt § 42; das Schiedsgericht besteht aus den von den Contrahenten gewählten Taxatoren.

Weist man aber diese Befugniß der Uebergabecommission zu, so muß dieselbe so zusammengesetzt sein, daß sie jedem Theile hinreichende Garantie für eine unparteiische Entscheidung bietet; es muß also nothwendiger Weise jede Partei in der Uebergabecommission Vertretung finden.

Bei einer Uebergabe können entweder nur zwei oder drei Parteien vorhanden sein; zwei Parteien, wenn die Uebergabe zwischen Pächter und Verpächter stattfindet, drei Parteien, wenn das Gut von einem alten an einen neuen Pächter übergeht.

Die Zahl der Parteien ist maßgebend für die Zusammensetzung der Uebergabecommission. Geht das Gut von einem Pächter an einen anderen über, so würde sie aus drei Mitgliedern bestehen müssen, einem Vertreter des alten, einem Vertreter des neuen Pächters, und einem Vertreter des Verpächters; alle Entscheidungen sind durch Stimmenmehrheit zu treffen.

Es kann dem Verpächter frei stehen, entweder einen Rechtskundigen oder einen Landwirth zum Vertreter zu wählen; im ersteren Falle würde ein Landwirth, im zweiten ein Rechtskundiger als Assistent, jedoch ohne Stimme bei Entscheidungen, zu fungiren haben.

Findet eine Uebergabe zwischen zwei Parteien statt, so kann die erforderliche gleiche Vertretung der Parteien in der Uebergabecommission entweder dadurch erreicht werden, daß die beiden Vertreter der Contrahenten sich über die Wahl eines dritten verständigen, oder dadurch, daß die Ernennung des dritten Mitgliedes dem nächsten Gerichte oder dem Verwaltungsbeamten überlassen wird.

In beiden Fällen wird es zweckmäßig sein, zu bestimmen, daß das dritte Mitglied ein Rechtskundiger sein soll, dem die Befugniß zusteht, als Assistenten einen Landwirth nach seiner Wahl zuzuziehen.

Ist die Uebergabecommission in der beschriebenen Weise zusammengesetzt, so wird man zugeben müssen, daß von ihr möglichst unparteiische Entscheidungen erwartet werden können, nicht aber, wenn sie nur aus einem Bevollmächtigten des Verpächters besteht oder wenn dieser allein die Commission ernennt.

Dem rechtskundigen Mitgliede der Commission, eventuell dem vom Verpächter ernannten Mitgliede ist zweckmäßig die Direction des Geschäftsganges und die Protocollführung, oder die Befugniß zu übertragen, einen Protocollführer zu ernennen.

Wenn auch dem Dirigenten in Bezug auf die Leitung des Geschäftsganges möglichst freie Hand gelassen werden kann, so ist es doch rathsam, denselben, so weit dies thunlich, durch contractliche Bestimmungen zu regeln, wie dies beispielsweise in zweckmäßiger Weise in dem früheren hannoverschen

Contracte geschieht;[1] man kann im Allgemeinen festsetzen, daß die Uebergabe der einzelnen Gutsbestandtheile in derjenigen Reihenfolge zur Verhandlung kommen soll, wie sie in den besonderen Bestimmungen eingehalten ist; bei der Redaction der besonderen Bestimmungen ist dann selbstverständlich dieser Gesichtspunkt im Auge zu behalten.

Mit den etwa erforderlichen Taxationen kann sofort nach Eröffnung der Verhandlungen begonnen werden, damit die Resultate vorliegen, wenn die Uebergabe der betreffenden Gegenstände an die Reihe kommt.[2]

3. Die Objecte der Uebergabe.

Mit wenigen Ausnahmen setzen die vorliegenden Verträge voraus, daß alle zur Bewirthschaftung erforderlichen Gegenstände übergeben und übernommen werden müssen.[3]

Die Verträge aus Mecklenburg und Baden enthalten Bestimmungen, aus denen zu schließen ist, daß das Vieh zu beliebiger Benutzung dem Abgebenden[4] verbleibt.

Es frägt sich, ob diese Ausnahme gerechtfertigt ist.

Im Allgemeinen wird man die Einrichtung nicht für wünschenswerth halten können, daß das dem Pächter gehörige Wirthschaftsinventar bei jeder Uebergabe unter den Hammer gebracht, und es dem neuen Pächter überlassen wird, sich sein Inventar zusammenzukaufen, wo er will und kann; es ist möglich, daß diese Methode bald für den einen, bald für den anderen Betheiligten von Vortheil ist; ebenso oft aber wird sie für alle, ganz besonders aber für den Verpächter von Nachtheil sein können, weil das Inventar zu den Bestandtheilen eines Gutes gehört, welche von demselben ohne Nachtheil für den Fortgang der Wirthschaft nicht getrennt werden können, weil ferner der Zustand des Inventars von wesentlichem Einflusse ist auf die Erfolge des Betriebes, der neue Pächter aber, dem die Verhältnisse nur oberflächlich bekannt sind, nicht in der Lage ist, von vorn herein das geeignetste Inventar anzuschaffen, und der Verpächter nicht die geringste Garantie hat, daß das von dem neuen Pächter herbeigeschaffte Inventar ein den Verhältnissen des Gutes entsprechendes ist.

---

1) Hannover § 22.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 26, 2.

3) Die Verträge, in denen nicht ausdrücklich erwähnt wird, daß das lebende und todte Inventar übergeben und übernommen werden soll (Oesterreich, Rudolstadt, Stralsund), setzen dies ihrer ganzen Fassung nach unzweifelhaft voraus.

4) Baden § 11; Mecklenburg § 7.

Für das Verfahren jedoch, nur das lebende Inventar dem Abgebenden zu belassen, lassen sich einige Gründe geltend machen; man kann sagen: das Vieh ist ein Gegenstand des regelmäßigen Verkehrs;[1] auch wenn der Abgebende nicht in der Lage sein sollte, seinen Viehstand auf ein anderes Pachtgut zu übertragen, ist er doch im Stande, denselben durch Verkauf angemessen zu verwerthen; auch ist die Art der Viehaltung in den Gegenden des intensiven Betriebes außerordentlich mannigfaltig und abhängig von den Neigungen und Fähigkeiten des Wirthschafters, so daß der vorhandene Viehstand möglicherweise nicht zu den Wirthschaftsplänen des neuen Pächters paßt; und da für den Verpächter durch den Wechsel des Viehstandes ein Nachtheil kaum erwachsen kann, so möchte sich dies Verfahren empfehlen.

Wenn man auch den angeführten Gründen eine gewisse Berechtigung nicht absprechen kann, so stehen doch diesem Verfahren auch sehr erhebliche Bedenken entgegen.

Stellt man sich zunächst auf den Standpunkt des Abgebenden, so ist es sehr fraglich, ob derselbe im Stande sein wird, seinen ganzen Viehstand durchschnittlich ohne Schaden zu verkaufen; denn vor der Uebergabe darf der zur Bewirthschaftung erforderliche Viehstand selbstverständlich nicht vom Gute entfernt werden; die Verkäufe müssen also auf Lieferung am Uebergabetage abgeschlossen werden; schon dieser Umstand ist für den Verkäufer nicht günstig; ist es außerdem bekannt, daß der neue Pächter den Viehstand nicht übernehmen will, so übt dieser Umstand einen Druck auf die Gebote aus; läßt es der Pächter auf einen meistbietenden Verkauf ankommen, so ist der Erfolg, wenn der Viehstand nicht einen ganz hervorragenden Ruf hat, sehr unsicher; kurz für den Abgebenden ist es in der Regel unzweifelhaft wünschenswerth, wenn er die Sicherheit hat, daß ihm sein Viehstand vom Nachfolger abgenommen werden muß.

Nur in zwei Fällen kann es ihm nicht wünschenswerth sein:

1) wenn sein Viehstand einen außergewöhnlichen Ruf hat;
2) wenn zur Zeit der Uebergabe die Nachfrage nach Vieh stark, das Angebot gering ist.

In diesen beiden Fällen hat er die Concurrenz zur Bundesgenossin und dadurch Aussicht auf einen Gewinn, der ihm möglicher Weise entgehen kann, wenn er das Vieh seinem Nachfolger — eventuell nach Taxe — zu übergeben hat.

Stellt man sich auf den Standpunkt des Antretenden, so läßt sich nicht läugnen, daß sich dieser in der Regel in einer sehr günstigen Position befindet, wenn er den Viehstand nicht anzunehmen braucht; er kann sich den

1) Calberla, die Uebergabe des Inventars. Göttingen 1870 S. 33.

erforderlichen Viehstand dann da beschaffen, wo er am billigsten zu haben ist; ungünstig ist seine Position nur in den beiden Fällen, in denen die Position des Abgebenden günstig ist; also

1) wenn der Viehstand des Abgebenden in außergewöhnlichem Rufe steht;
2) wenn zur Zeit der Uebergabe die Nachfrage nach Vieh stark, und das Angebot gering ist.

Im ersten Falle wird es für den Antretenden immer rathsam sein, den Viehstand zu erwerben, weil er von ganz erheblichem Einfluß ist auf den Reinertrag der Wirthschaft; er wird ihn aber nur mit großen, vielleicht unverhältnißmäßig großen Opfern erwerben können; im zweiten Falle wird der Antretende, um das erforderliche Vieh zu beschaffen, ebenfalls eine höhere Summe aufwenden müssen, als wenn der Viehstand seines Vorgängers ihm übergeben werden müßte, weil bei der Werthschätzung eines ganzen Viehstandes, welcher als Bestandtheil des Gutes mit übergeben wird, augenblickliche Conjuncturen nicht in dem Maße berücksichtigt werden können, daß sie zur vollen Ausbeutung kommen.

In der Regel also ist die Position des Abgebenden ungünstig, die des Antretenden günstig; ausnahmsweise umgekehrt; selten aber die Lage beider gleichzeitig günstig; und dieser Umstand ist es, der es fraglich macht, ob das Verfahren, den Viehstand von der Uebergabe auszuschließen, sich empfiehlt.

Dazu kommen noch einige allgemeine Bedenken.

Der Wechsel des Viehstandes, gerade zu der Zeit, wo der Wirthschaftsleiter wechselt, kann für den Fortgang und die Ergebnisse des Betriebes von sehr üblen Folgen sein; kein Zeitpunkt ist für einen solchen Wechsel weniger passend, als dieser; wenn es auch möglich ist, daß die auf dem Gute übliche Art der Viehaltung zu den Wirthschaftsplänen des neuen Pächters nicht paßt, so ist es doch für diesen weit rathsamer, einen Wechsel erst dann vorzunehmen, wenn er sich in die neuen Verhältnisse eingelebt und Gelegenheit gehabt hat, seine Pläne mit den Resultaten der bisherigen Art der Viehhaltung zu vergleichen; bekanntlich ist nichts schwieriger, als eine Wirthschaft neu zu organisiren, und man kann dies ohne Verluste nur auf Grund der genauesten Kenntniß der bestehenden Verhältnisse. Es ist deshalb im Interesse eines ungestörten Fortganges der Wirthschaft rathsam, es nicht dem Zufalle zu überlassen, ob ein neuer Pächter sich die Gefahr, welche in der Neuanschaffung eines ganzen Viehstandes liegt, hinreichend deutlich macht, und ob der alte Pächter sich gut dabei zu stehen meint, wenn er seinen Viehstand übergiebt, sondern besser, durch die contractliche Bestimmung, daß der Viehstand übergeben und übernommen werden soll, die Gefahr einer Störung des Betriebes von vorn herein zu beseitigen; dadurch wird dem neuen Pächter kein Nachtheil zugefügt, weil er den übernommenen Viehstand, wenn er es demnächst für zweckmäßig hält, in günstigster Zeit verwerthen

kann, während für den alten Pächter durch die Gewißheit, daß er seinen Viehstand zu angemessenen Preisen bei der Uebergabe los wird, der Nachtheil gemindert wird, der für ihn, wenn ihm der Viehstand nicht abgenommen wird, darin liegt, daß er ihn zu einer bestimmten Zeit verwerthen und sich bei seinem starken Angebote in der Regel gedrückte Preise gefallen lassen muß.

Endlich dient zur Rechtfertigung des Verfahrens, den Viehstand in der Regel mit zu übergeben, die Erwägung, daß beide Theile Transportkosten sparen; daß sie der neue Pächter spart, liegt auf der Hand; der alte Pächter aber wird sie, wenn er seinen Viehstand nicht übergeben kann, sondern zum Verkauf anbieten muß, in der Regel indirect in der Preisreduction zu tragen haben, welche er sich in Folge seines starken Angebots gefallen lassen muß, wenn er seinen Viehstand in der Nähe des Gutes nicht absetzen kann.

Man kann es aus diesen Gründen nicht für zweckmäßig halten, das lebende Inventar regelmäßig von der Uebergabe auszuschließen; nur für den Fall mag dies Verfahren als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Abgebende und der Antretende in Uebereinstimmung dasselbe wünschenswerth finden und auf Seiten des Verpächters keine Bedenken entgegen stehen.

Im Allgemeinen also scheint es wünschenswerth, das im größten Theile von Deutschland bisher befolgte Princip: das gesammte Wirthschaftsinventar zur Uebergabe zu bringen, beizubehalten.

Es giebt jedoch zwei Fälle, wo dem Pachtnachfolger aus der Uebernahme des Inventars Verluste erwachsen können; einmal in dem Falle, wenn ihm unbrauchbare oder überflüssige Gegenstände überliefert werden; und dann, wenn der Viehstand zum Zweck der Uebergabe präparirt, oder zu diesem Zwecke in seiner Zusammensetzung verändert ist.

Der erste Fall kann namentlich in neuerer Zeit bei der Sucht mancher Landwirthe, alle möglichen Maschinen anzuschaffen, leicht vorkommen. Die Präparation der Viehstände zum Zwecke der Uebergabe wird durch verschiedene Manipulationen bewerkstelligt, besonders aber dadurch, daß man Mutterthiere (namentlich die Mutterschafe) im Zustande der Trächtigkeit übergiebt, welcher sie wohlgenährt erscheinen läßt und das Auge besticht. Auch kann es vorkommen, daß ein Pächter einen guten Stamm Rindvieh bei günstigen Conjuncturen vor der Uebergabe verkäuft und billiges Vieh zur Uebergabe anschafft; oder zum Zwecke der Uebergabe sämmtliche Merzen in einer Schafheerde zum Bocke läßt und eine unverhältnißmäßig große Anzahl trächtiger Mutterschafe übergiebt.

Daß durch derartige Manipulationen der Pachtnachfolger, eventuell der Verpächter, wenn dieser das Gut zurücknimmt, geschädigt werden kann, liegt auf der Hand. Es ist also nothwendig, Schutzbestimmungen zu treffen.

Der preußische Contract sucht den Annehmenden durch die Bestimmung zu schützen: „daß der Pächter verpflichtet ist, die Pachtstücke mit einem bestimmten

Vieh- und Wirthschaftsinventar besetzt zu halten, jedoch ohne Anspruch auf Abnahme desselben bei der Rückgewähr."[1]

Es frägt sich, ob diese Bestimmung ihren Zweck erreicht und gerechtfertigt ist.

Wenn man diese Bestimmung so auffaßt, daß der Pächter verpflichtet ist, das Inventar zu übergeben, wenn sein Nachfolger es übernehmen will, der Nachfolger aber nicht verpflichtet, dasselbe zu übernehmen, so ist sie für den Pächter äußerst bedenklich, zumal kein Zeitpunkt festgesetzt ist, bis zu welchem der Pachtnachfolger sich zu erklären hat; wenn der Pächter erst bei der Uebergabe erfährt, daß ihm sein Viehstand oder gar sein gesammtes Inventar nicht abgenommen werden soll, so liegt auf der Hand, daß der Abgebende in die größte Verlegenheit kommen und erhebliche Verluste erleiden kann.

Es ist indeß kaum denkbar, daß die Bestimmung in dieser Weise zu verstehen ist; man muß vielmehr annehmen, daß sich der Verpächter die Entscheidung darüber hat vorbehalten wollen, ob das Inventar übergeben und übernommen werden solle oder nicht; die Bestimmung ist in diesem Sinne aufgefaßt nur eine Drohung für den Fall, daß der Zustand des Inventars den Verpächter nicht befriedigt oder die Uebernahme desselben für den Antretenden Verluste zur Folge hat.

Daß diese Drohung von Erfolg sein wird, läßt sich nicht bestreiten; aber sie kann natürlich auch mißbraucht werden, und ist daher in der Hand des Verpächters zugleich eine außerordentlich wirksame, für den Pächter sehr bedenkliche Handhabe, um denselben in allen möglichen Streitpunkten zur Nachgiebigkeit zu zwingen.

Wenn man also auch zugeben muß, daß diese Bestimmung des preußischen Contracts ihren Zweck erreichen wird, so ist sie doch in ihrer Allgemeinheit und Unbeschränktheit unzweifelhaft nicht gerechtfertigt, weil sie für den Pächter in hohem Grade bedenklich ist. Um sie ohne Gefahr für den Pächter in Anwendung bringen zu können muß daher die Befugniß des Verpächters in angemessener Weise beschränkt werden.

Es kann dies in der Weise geschehen, daß von dem todten Inventar nur unbrauchbare und überflüssige Gegenstände von der Uebergabe ausgeschlossen werden.[2]

Da jedoch die Frage, ob ein Gegenstand unbrauchbar oder überflüssig ist, sich nicht immer leicht entscheiden läßt, weil dabei viel von persönlichen Ansichten abhängt, so darf das Recht der Zurückweisung nicht dem Pachtnachfolger, sondern es muß der Uebergabecommission zustehen, bei welcher der Pachtnachfolger seine Anträge in dieser Beziehung zu stellen hat.

1) Preußen § 9.

2) Hannover § 22. No. 7.

Das lebende Inventar muß unter Umständen ganz von der Uebergabe ausgeschlossen werden können; aber das Recht der Zurückweisung darf nicht dem Verpächter, sondern muß der Uebergabecommission, und auch dieser nur für den bestimmten Fall eingeräumt werden: wenn sie die Ueberzeugung gewinnt, daß der Pächter durch irgend welche Manipulationen versucht hat, sich durch Veränderung der Zusammensetzung oder sonst wie zum Nachtheile des Pachtnachfolgers einen Gewinn zu verschaffen.

Daß kranke Thiere immer von der Uebergabe auszuschließen sind, versteht sich von selbst. —

Zu den Objecten der Uebergabe gehören auch die zur Fortführung der Wirthschaft erforderlichen Vorräthe, das Feldinventar, die Gartenbestellung u. s. w., kurz alle Bestandtheile des Gutes, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet sein müssen.[1]

Die Bestimmungen der vorliegenden Verträge in Bezug auf die Uebergabe der erforderlichen Vorräthe beziehen sich nur auf Trockenfutter, Stroh und Dünger; es ist aber selbstverständlich, daß auch eine gewisse Menge Körner und Haushaltsvorräthe zur Fortführung der Wirthschaft erforderlich sind und durchaus kein Grund vorhanden, diese von der Uebergabe auszunehmen und es dem Antretenden zu überlassen, sie herbeizuschaffen.

4. Schätzungsverfahren.

Wenn sämmtliche Bestandtheile des Gutes übergeben und übernommen werden, so folgt daraus zwar nicht, daß der Geldwerth dieser Bestandtheile, so weit dessen Ermittelung erforderlich ist und contractlich fixirte Preise nicht zur Anwendung kommen, durch Schätzung bestimmt werden muß; es kann derselbe auch im Wege des Vergleichs ermittelt werden; für den Fall jedoch, daß ein Vergleich nicht zu Stande kommt, muß der Vertrag Bestimmungen enthalten in Bezug auf das Schätzungsverfahren, welches eingeschlagen werden soll.

An ein zweckmäßiges Schätzungsverfahren hat man die folgenden Anforderungen zu stellen:

1) die Schätzungscommission muß so zusammengesetzt sein, daß unparteiische Schätzungen zu erwarten sind;
2) das Verfahren muß ein solches sein, daß es in möglichst kurzer Zeit zu einem definitiven Abschlusse führt.

In den vorliegenden Pachtcontracten ist die ältere Methode der Schätzung nach „Schurzen",[2] die darin besteht, daß jeder Gegenstand von zwei oder drei

1) Entwurf eines Pachtvertrages §. 26, 3.

2) Dieser Ausdruck findet sich in einem vorliegenden Pachtcontracte von 1788.

unabhängig von einander taxirenden Parteien abgeschätzt und als Geldwerth des betreffenden Gegenstandes der Durchschnitt der Taxen angenommen wurde,[1] mit Recht meist verlassen, weil der so ermittelte Durchschnittspreis den wirklichen Werth des betreffenden Gegenstandes niemals ausdrückt; der Aufschwung, welchen Verkehr und Handel in neuester Zeit genommen haben und der Fortschritt in der landwirthschaftlichen Fachbildung macht es heute möglich, auf einem einfacheren Wege zu einem einigermaßen befriedigenden Resultate zu gelangen.

Vollkommen richtig und beide Theile befriedigend kann das Resultat einer Schätzung nur selten sein, weil es aus persönlichen mehr oder weniger berechtigten Ansichten und Meinungen entsteht.

Die Bestimmungen der vorliegenden Verträge weichen namentlich in Bezug auf die Wahl der Taxatoren mannigfach von einander ab; es wird dem Verpächter bald ein größerer, bald ein geringerer Einfluß auf die Wahl der Taxatoren eingeräumt.

Wenn man den Verträgen, welche dem Verpächter einen größeren Einfluß auf die Zusammensetzung der Schätzungscommission zugestehen,[2] auch ein parteiisches Verfahren dann nicht vorwerfen kann, wenn das Gut an einen neuen Pächter übergeht und der Verpächter eine Behörde (Regierung) ist, für welche in diesem Falle der Ausfall der Schätzung kein erhebliches Interesse hat, so scheint es dennoch rathsam, auch in solchem Falle jeden Schein von Parteilichkeit zu vermeiden, also dafür zu sorgen, daß entweder die Schätzer von einem unparteiischen Dritten ernannt werden,[3] oder jede Partei in der Schätzungscommission Vertretung findet.[4]

Das letztere Verfahren wird den Wünschen der Betheiligten am meisten entsprechen. Der einfachste Wahlmodus ist der: daß der Abgebende und der Antretende je einen qualificirten[5] Taxator ernennt und wenn es erforderlich ist ein dritter Taxator von der Uebergabecommission gewählt wird; wenn das Gut an einen neuen Pächter übergeht, könnte der dritte Taxator auch wohl vom Verpächter gewählt werden; wenn die Uebergabecommission richtig zusammengesetzt ist, wird es aber unzweifelhaft zweckmäßiger

---

1) Noch empfohlen von Kirchhof: der deutsche Landwirth, Leipzig 1855 neue Ausg. Seite 29; noch in Ausübung in Holstein, § 10.

2) Anhalt § 25; Braunschweig § 11.

3) Gotha § 67 von der Bezirksjustizbehörde.

4) Coburg § 24; Hannover § 22. No. 1; Hessen-Darmstadt Art. 14; Lippe-Detmold § 13. No. 5; Oesterreich § 11; Preußen?; Rudolstadt §. 42; Stolberg §§ 2a, 44; Weimar § 49.

5) Hannover § 22, No. 1 aus der Zahl der zu Schätzungen in Ablösungssachen zugelassenen Landwirthe.

sein, dieser die Befugniß der Wahl zu übertragen. Es ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich, den Parteien das Recht einzuräumen, gegen die Wahl eines Schätzers Einwendungen zu erheben.[1]

Die Schätzung selbst hat in der Weise vor sich zu gehen, daß die beiden vom Abgebenden und Antretenden gewählten Taxatoren gemeinsam taxiren; der dritte Schätzer ist nur dann und in den einzelnen Fällen zuzuziehen, wenn eine Einigung jener beiden Taxatoren nicht erfolgt; die Entscheidung des dritten Taxators muß eine endgültige sein.

Zu Schätzungen von Gegenständen, deren Werthsbestimmung besondere Fachkenntnisse erfordert — Gartenbestellung, Maschinen, Obstbäume und andere Gegenstände des eisernen Inventars — sind besondere qualificirte Taxatoren entweder der Schätzungscommission beizugeben, oder die betreffenden Gegenstände sind von diesen allein zu taxiren; der Uebergabecommission kann die Befugniß zustehen, diese Schätzer zu ernennen und den Modus der Schätzung festzusetzen.[2]

5. Wirthschaftsführung während der Uebergabe.

Die vorliegenden Verträge enthalten hierüber keine Vorschriften; in der That macht sich die Sache in der Regel von selbst; es kann aber auch eine mehr oder minder große Confusion entstehen; es ist deshalb wünschenswerth, jede Ungewißheit durch die Bestimmung zu beseitigen, daß der Abgebende die Wirthschaft bis zur Beendigung der Uebergabe fortzuführen, alle laufenden Einnahmen zu beziehen und alle laufenden Ausgaben zu bestreiten hat vorbehältlich der Ergebnisse der auf Grund der contractlichen Bestimmungen auszuführenden Schlußberechnung. Es ist dann nothwendig, daß der alte Pächter bis zum Schlusse der Uebergabeverhandlung auch alle Gefahr trägt, welche er während der Pachtzeit getragen hat, denn es ist kein Grund vorhanden, diese Gefahr dem neuen Pächter vor dem Zeitpunkte aufzubürden, mit welchem er die Verwaltung des Gutes übernimmt und die Zahlung geleistet hat. Auch die Beköstigung der bei der Uebergabe betheiligten Personen ist vom alten Pächter zu übernehmen; selbstverständlich gehören die Ausgaben, welche ihm hierdurch erwachsen, zu den Kosten der Uebergabe und sind ihm auf Grund der contractlichen Bestimmung über die Vertheilung dieser Kosten zu erstatten.[3]

---

1) Hannover §. 22. No. 1.

2) Entwurf eines Pächtvertrages §. 26, 4.

3) Entwurf eines Pachtvertrages §. 26, 5.

6. Schluß der Uebergabe.

Die Uebergabe ist beendet und als geschehen zu betrachten, nachdem die Zahlungen durch Vermittelung der Uebergabecommission geleistet sind, darüber zu Protocoll quittirt und das Protocoll geschlossen ist.

Nach Schluß des Protocolls müssen alle Reklamationen und Entschädigungsansprüche ausgeschlossen sein, so weit sie nicht ausdrücklich im Protocolle geltend gemacht und unerledigt geblieben sind.[1]

7. Kosten.

Die Kosten der Uebergabe und Rückgabe werden in der Regel zur Hälfte vom Antretenden und zur Hälfte vom Abgebenden getragen; es ist wünschenswerth, daß dieselben so weit als thunlich vor Beendigung der Uebergabe festgestellt werden; dies hat auf Grund der von den Betheiligten einzureichenden Liquidationen durch die Uebergabecommission zu geschehen.[2]

Wenn in einigen Staatspachtcontracten ein Theil der Kosten von der Regierung übernommen wird,[3] so ist dies natürlich für den Pächter sehr angenehm, man darf aber mit Gewißheit annehmen, daß diese Liberalität keinen Bestand haben wird, und kann auch in der That einen stichhaltigen Grund für diese Ausgabe der Staatskasse nicht anführen.

B. Besondere Bestimmungen

in Bezug auf die Uebergabe und Rückgabe der einzelnen Gutsbestandtheile.

1. Gebäude.

Die Entscheidung der Frage, ob die Gebäude sich bei der Rückgabe in demjenigen Zustande befinden, welcher nach den Bestimmungen des Contracts erwartet und gefordert werden kann, bietet die größten Schwierigkeiten und führt in der Regel zu den unerquicklichsten Verhandlungen.

Der Grund dieses Uebelstandes liegt in der Unzweckmäßigkeit der bestehenden Bestimmungen über die Erhaltung der Gebäude, und jede Schwierigkeit ist beseitigt, wenn der Vertrag diejenigen Bestimmungen enthält, welche früher besprochen und empfohlen sind.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 26, 6.

2) Entwurf eines Pachtvertrages § 26, 7.

3) Braunschweig § 6. No. 4 (1/3); Weimar § 49.

Wenn der Verpächter die Gebäude revidirt und, nachdem er die Ueberzeugung gewonnen, daß contractwidrige Veränderungen nicht stattgefunden haben, die Baurechnung des letzten Jahres anerkannt hat, so besteht das ganze Geschäft in Bezug auf die Rückgabe der Gebäude in der Aufstellung einer einfachen Berechnung; die Uebergabecommission ermittelt auf Grund der vorhandenen Baurechnungen und der etwa stattgefundenen Vereinbarungen über Neubauten im Laufe der Pachtzeit den Geldbetrag, welchen der Pächter herauszugeben resp. zu empfangen hat.

Haben nach der Ansicht des Verpächters contractwidrige Veränderungen stattgefunden, so sind die etwaigen Entschädigungsforderungen der Uebergabecommission vorzutragen und die Differenzen von dieser zu schlichten.[1]

2. Grundstücke.

Der Verpächter hat, wenn verpachtete Grundstücke mißbräuchlich benutzt sind, seine Ansprüche auf Schadenersatz oder verfallene Conventionalstrafen der Uebergabecommission vorzutragen, welche darüber Verhandlungen eröffnet und die Sache zum Austrag bringt.[2]

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe.

Nachdem sich der Verpächter über den Zustand dieser Anlagen informirt hat, sind Differenzen auf Grund der contractlichen Bestimmungen über die Erhaltung derselben durch Vermittelung der Uebergabecommission zu erledigen.[3]

4. Berechtigungen.

Es ist die Frage zu entscheiden, ob der Pächter seinen Verpflichtungen in Bezug auf die Erhaltung der Berechtigungen nachgekommen ist.

Hinsichtlich derjenigen Berechtigungen, welche eine baare Einnahme gewähren, muß contractlich der Tag festgesetzt sein, bis zu welchem diese Einnahmen dem Abgebenden zufließen sollen; wenn die Pacht am 1. Juli beginnt, so wird es rathsam sein, diesen Tag als Termin bei Berechnung jener Einnahmen pro rata temporis auch dann anzunehmen, wenn die Uebergabe *früher* oder *später* erfolgt; Einnahmen, welche kurz vor diesem Tage, z. B. Johannis *fällig* sind, können, weil deren Bezahlung genau am Fälligkeitstermine in der Regel nicht stattfindet, der Einfachheit wegen

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 1.

2) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 2.

3) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 3.

ganz dem neuen Pächter zugewiesen werden; ebenso solche Gefälle, welche im Laufe des neuen Pachtjahres an bestimmten Tagen fällig werden.

Auf Grund dieser Bestimmungen hat die Uebergabecommission die Berechnung aufzustellen.[1]

5. Obstbäume.

Da die Obstbäume dem Pächter als eisernes Inventar mit Werthsabgleichung[2] übergeben werden sollen, so muß ihr Werth bei der Uebergabe und Rückgabe ermittelt werden. Die Werthschätzung der Obstbäume bietet bekanntlich große Schwierigkeiten dar; die Resultate der Werthsberechnung weichen ganz außerordentlich von einander ab, je nachdem man als Werth die Kosten der Anzucht oder den capitalisirten Ertragswerth ansieht. Im ersten Falle berechnet beispielsweise Mertens[3] den Werth eines Apfelbaumes je nach dem Alter auf 15 Gr. (1 Jahr alt) bis 87,5 Gr. (30 Jahre alt); im zweiten Falle den Capitalwerth eines gesunden vollwüchsigen Baumes geringer Sorte auf 6,5 Thlr., edeler Sorte auf 17,23 Thlr.

Es kann sich hier nicht darum handeln, theoretisch zu untersuchen, welche Methode der Werthberechnung von Obstbäumen principiell die richtigere ist oder den Vorzug verdient,[4] sondern nur darum, eine practische Methode der Werthsermittelung zu finden, welche, wenn sie zu verschiedenen Zeiten (Uebergabe und Rückgabe) angewandt wird, vergleichbare Resultate giebt.

Daß dies Ziel weder durch die eine, noch durch die andere der beiden angeführten Methoden der Werthsermittelung erreicht wird, ist klar; denn in beiden hängt das Ergebniß der Schätzung so sehr von der persönlichen Ansicht des Schätzers ab, daß zwei von verschiedenen Personen vorgenommene Schätzungen in ihren Resultaten außerordentlich von einander abweichen würden.

Eine für unsere Zwecke sehr practische Methode der Werthsermittelung findet sich in dem früheren hannoverschen Contract.[5]

Die Obstbäume werden von einem Gärtner nach ihrem wirthschaftlichen Werth in Classen sortirt. Für jede Classe ist contractlich ein bestimmter Preis pro Stamm festgesetzt, welcher dem Pächter vergütet wird.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 4.

2) Seite 23 dieser Schrift.

3) Mertens, über das hannoversche Enteignungsverfahren behuf Eisenbahnanlagen; Hildesheim 1867. Seite 50.

4) Anleitung zur Taxation der Obstbäume von F. J. Dochnahl. Worms 1870.

5) Hannover § 22 No. 12.

Als Beispiel führen wir die Classification der Kernobstbäume an:

1ste Classe,	veredelte junge Bäume mit dem Pfahl à Stamm	10 Gr.
2te „	desgl. mittelwüchsige	15 „
3te „	desgl. vollwüchsige	20 „
4te „	abgängige, als Brennholz, jedoch nie höher als .	15 „

Daß diese Methode, wenn sie bei der Uebergabe und Rückgabe angewandt wird, an sich brauchbar ist, um eine Werthsabgleichung bei der Rückgabe zu ermöglichen, leuchtet ein; es frägt sich nur, ob die Zahl der Classen genügt, die Characterisirung derselben scharf genug und die Höhe der Preise zweckentsprechend ist.

Die Werthsabgleichung soll den Pächter veranlassen, einen werthvollen Baumbestand zurückzuliefern.

Der Werth eines Obstbaumes hängt von der Obstgattung und Sorte, dem Alter, der Gesundheit des Baumes und der Art ab, wie er gehalten, gepflegt ist.

Wenn man die Obstbäume nach ihrem wirthschaftlichen Werthe klassificiren will, so müssen dabei wenn möglich alle die Umstände Berücksichtigung finden, welche den Werth bedingen.

Die Classification im hannoverschen Contract genügt dieser Forderung nicht völlig. Es ist z. B. der Einfluß der „guten Haltung" auf den Werth der Bäume ganz außer Acht gelassen.

Der Pächter hat deshalb kein Interesse daran, gutgehaltene Bäume abzuliefern; er erhält z. B. für jeden vollwüchsigen Kernobstbaum, wenn er nur nicht als abgängig bezeichnet werden kann, 20 Gr., ohne Rücksicht darauf, ob der betreffende Baum gehörig in Schnitt und Zucht gehalten ist oder nicht.

Für unseren Zweck ist es aber von ganz besonderer Wichtigkeit, daß der Einfluß der Haltung auf den Werth des Baumes bei der Werthschätzung in Rücksicht gezogen wird.

Eine zweckmäßige Classification läßt sich nach folgenden Gesichtspunkten entwerfen.

Nach den Obstgattungen lassen sich zunächst drei Gruppen unterscheiden, welche in ihrem wirthschaftlichen Werthe verschieden sind:

I. Kernobst. (Pyrus.)
II. Steinobst. (Prunus.)
III. Andere Obstgattungen, Pfirsich, Wein u. s. w.

Innerhalb einer jeden Gruppe sind nur diejenigen Bäume überhaupt wirthschaftlich von Werth, welche veredelt, gesund, gut gezogen und gut gehalten sind; wilde, ungesunde, schlechtgehaltene, abgängige Bäume sind als Obstbäume werthlos. Hiernach bilden sich naturgemäß zwei Unterabtheilungen in jeder Gruppe; nur die Bäume der ersten Abtheilung sind der Schätzung zu unterwerfen, die Bäume der zweiten Abtheilung

sind als werthlos zu betrachten; die Folge muß sein, daß der Pächter bestrebt ist, solche Bäume nicht abzuliefern, sondern dafür zu sorgen, daß sämmtliche Bäume in die erste Abtheilung gestellt werden können.

In dieser ersten Abtheilung ist der Werth der Bäume verschieden nach ihrem Alter und nach der Sorte des Obstes; da die Eintheilung der Bäume nach den Obstsorten nicht ausführbar ist und auch nicht zum Ziele führen würde, so muß das Alter als Maßstab dienen für die Eintheilung in Werthclassen.

In die erste Classe sind zu rechnen die jungen noch nicht tragenden Bäume.

Um den Schätzer auf einen sicheren Boden zu stellen und dem Pächter Gewißheit zu geben darüber, von welchem Zeitpunkte an junge von ihm angepflanzte Bäume nicht mehr in die geringste Wertheclasse rubricirt werden sollen, ist es rathsam, diesen Zeitpunkt zu bestimmen.

Der Zeitpunkt, von welchem an ein Baum nicht mehr zur ersten Classe gehören soll, darf jedoch selbstverständlich nicht zu weit von dem Zeitpunkte der Pflanzung entfernt liegen.

Denn wenn z. B. ein Obstbaum bis zum sechsten Jahre nach der Pflanzung als junger Baum betrachtet wird, so wird jeder Baum, welchen der Pächter innerhalb der letzten sechs Pachtjahre gepflanzt hat, mit demselben Preise vergütet. Nun kostet ihm aber ein früher gepflanzter Baum mehr, wie ein im letzten Pachtjahre gepflanzter; denn der Baum erfordert in den ersten Jahren nach der Pflanzung die meiste Pflege und deckt die Kosten nicht durch seinen Ertrag; der Pächter würde also innerhalb der letzten sechs Pachtjahre kein Interesse daran haben, nachzupflanzen, sondern die erforderlichen Nachpflanzungen erst im letzten Pachtjahre vornehmen.

Um dies zu vermeiden — weil der Werth des Baumbestandes dadurch beeinträchtigt werden würde — ist es erforderlich, junge Bäume früher, etwa im dritten Jahre nach der Pflanzung aus der ersten Classe auszuscheiden.

Die Bäume der zweiten Classe werden im hannoverschen Contracte als „mittelwüchsige", die der dritten Classe als „vollwüchsige" bezeichnet.

Diese Ausdrücke sind zwar nicht unverständlich, aber die Grenze zwischen der zweiten und dritten Classe ist so unbestimmt, daß bei der Einschätzung der subjectiven Meinung der Schätzer ein nicht zu billigender Spielraum gelassen ist.

Beide Classen müssen daher nothwendig schärfer characterisirt werden; wenn es auch nicht erforderlich und nicht einmal rathsam ist, die Altersgrenzen eines mittelwüchsigen Baumes genau festzusetzen, weil es unter Umständen schwierig sein kann, das Alter zu ermitteln, so empfiehlt es sich doch, die Altersgrenzen wenigstens annähernd zu bestimmen, also z. B. einen Baum vom dritten bis „etwa" zum zwölften Jahre nach der Pflanzung in die zweite Classe einzureihen.

Nachdem die Obstbäume in dieser Weise nach ihrem wirthschaftlichen Werthe gruppirt sind, handelt es sich endlich darum, angemessene Preise für die verschiedenen Classen festzusetzen; namentlich kommt es darauf an, daß die Preissteigerung von einer Classe zur anderen angemessen, d. h. so erheblich ist und so eingerichtet wird, daß es für den Pächter der Mühe werth und möglich ist die höheren Preise zu erlangen, daß er sich also veranlaßt fühlt, immer möglichst frühzeitig nachzupflanzen, um vorwiegend ältere Bäume zu übergeben.

Wenn beispielsweise der Werth eines mittelwüchsigen Stammes wie im hannoverschen Contract nur um 5 Gr. höher angenommen wird, wie der Werth eines jungen Stammes, und wenn der Preis von 15 Gr. derselbe bleibt, bis der Baum vollwüchsig ist, also vielleicht 12 Jahre lang, so ist es kaum der Mühe werth, diese Preisdifferenz zu erstreben, und bei einer 12jährigen Pachtperiode für den Pächter unmöglich, für Bäume, welche er selbst nachgepflanzt hat, je einen höheren Preis als 15 Gr. zu erlangen.

Da es sich bei der Rücklieferung der Obstbäume nur um die Ausgleichung der Werthsdifferenz handelt, so kann man ohne Bedenken mit den Preisen ziemlich hoch gehen; wir glauben jedoch, daß das Interesse des Pächters schon hinreichend rege gehalten wird, wenn die Werthschätzung des Baumbestandes nach folgendem Schema geschieht:

A. Kernobst.

Classe I. veredelte gut gezogene junge Bäume, bis zum Anfange des dritten Jahres nach der Pflanzung, mit dem Pfahl à Stamm . . . . . 10 Gr.

„ II. desgl. gutgehaltene, mittelwüchsige Bäume:

1) vom dritten bis etwa zum Anfange des sechsten Jahres nach der Pflanzung . . . . . 20 „

2) bis etwa zum zwölften Jahre nach der Pflanzung 30 „

„ III. desgl. gutgehaltene vollwüchsige Bäume . . . . 40 „

„ IV. schlecht gezogene, schlecht gehaltene, nicht gesunde und abgängige Bäume . . . . . nichts.

B. Steinobst.

„ I. junge gut gezogene Bäume bis zum Anfange des dritten Jahres nach der Pflanzung . . . . . $7\frac{1}{2}$ Gr.

„ II. gutgehaltene mittelwüchsige Bäume:

1) vom dritten bis etwa zum Anfange des sechsten Jahres nach der Pflanzung . . . . . 15 „

2) bis etwa zum zwölften Jahre . . . . . $22\frac{1}{2}$ „

Classe III. gutgehaltene vollwüchsige Bäume . . . . . 30 Gr.
„ IV. schlecht gezogene, schlecht gehaltene, nicht gesunde und abgängige Bäume . . . . . nichts.

C. Weinstöcke; Pfirsiche.

„ I. gutgehaltene nutzbare Bäume . . . . . 30 Gr.
„ II. junge noch nicht nutzbare, schlecht gezogene, schlecht gehaltene und abgängige Bäume . . . . . nichts.

Mit Hülfe dieses Schemas ist es leicht, den conventionellen Werth des Obstbaumbestandes bei der Uebergabe und Rückgabe zu ermitteln und eine Werthsabgleichung durch baare Geldzahlung vorzunehmen.

Da aber der Pächter verpflichtet ist, nicht nur den Obstbaumbestand seinem Werthe nach, sondern auch dieselbe Anzahl von Bäumen zurückzugeben, welche ihm übergeben ist, so frägt sich, ob diese Methode der Werthberechnung genügt, um den Pächter zu veranlassen, dieser Verpflichtung im eigenen Interesse nachzukommen.

Es ist nur dann denkbar, daß der Pächter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wenn er durch die Verminderung des Obstbaumbestandes einen Vortheil hat.

Einen Vortheil kann er nur dann haben, wenn ihm der Verkauf gefällter Bäume eine größere Summe einbringt, als die Rücklieferung dieser Bäume auf dem Stamme, oder wenn er in der Vergütung für neu angepflanzte Bäume seine Kosten nicht erstattet erhält.

Wird der conventionelle Werth der Bäume nicht höher festgesetzt, wie von uns geschehen, so kann es in der That vorkommen, daß der Pächter sich gut dabei steht, wenn er weniger Obstbäume abliefert, als er erhalten; denn es ist sehr wohl möglich, daß z. B. das Holz eines vollwüchsigen Birnbaums mehr werth ist, als 40 Gr., und daß die Pflanzungs- und zweijährigen Unterhaltungskosten eines Kirschbaumes mit Pfahl mehr betragen als $7\frac{1}{2}$ Gr.

Der Schaden, welcher dem Verpächter dadurch zugefügt werden kann, daß der Pächter vollwüchsige Obstbäume ihres Holzwerthes wegen fällt und verkauft, ist deshalb erheblich, weil der Ertragswerth dieser Bäume weit höher ist, als der conventionelle Werth.

Nun muß der Pächter zwar dem Verpächter jeden Schaden ersetzen, welcher durch seine Schuld entsteht, und dies wird ihn hindern, contractswidrig zu verfahren; dennoch aber ist es vom Standpunkte des Verpächters aus schon deshalb unzweifelhaft rathsam, derartigen Eventualitäten vorzubeugen, weil die Ermittelung des wirklichen Schadens außerordentlich schwierig sein würde. Es kann dies auf zwei Wegen geschehen; einmal durch Erhöhung der conventionellen Preise für die Obstbäume; wir lassen es

dahin gestellt sein, ob dieser Weg empfehlenswerth ist; wir glauben ihn nur deshalb nicht einschlagen zu sollen, weil hinreichende Erfahrungen darüber fehlen, ob es rathsam ist; principiell würde sich nichts dagegen einwenden lassen. Der zweite ganz unbedenkliche Weg ist, die Summe contractlich festzustellen, welche als Schadenersatz für jeden fehlenden Baum vom Pächter erlegt werden soll.

Ein ähnliches Verfahren findet sich in den meisten Contracten, nur mit dem Unterschiede, daß die Entschädigungssumme, welche der Pächter zu zahlen hat, als Strafe aufgefaßt und zum Theil zu niedrig festgesetzt wird.[1] Als Strafe kann aber diese Summe in der That nicht angesehen werden, weil dem Verpächter durch dieselbe ein wirklicher Schaden ersetzt werden soll.

Wir halten eine Entschädigungssumme von 5 Thlr. für nicht zu hoch, wenn der durchschnittliche Schaden des Verpächters gedeckt werden soll, und für hoch genug, um dem Pächter zu verhindern, den Obstbaumbestand zu vermindern.

Die contractlichen Bestimmungen in Bezug auf die Rückgabe des Obstbaumbestandes sind hiernach die folgenden:

Die Uebergabecommission hat die vorhandenen Obstbäume von einem Gärtner zählen und nach dem in der Gutsbeschreibung enthaltenen Schema classificiren zu lassen.

Der berechnete Werthbetrag des Obstbaumbestandes ist zu vergleichen mit demjenigen Werthsbetrage, welchen der Pächter erhalten hat, und das sich ergebende Plus oder Minus durch Baarzahlung auszugleichen.

Für jeden fehlenden Obstbaum zahlt der Pächter, wenn er nicht nachweisen kann, daß die Verminderung mit Genehmigung des Verpächters erfolgt ist, demselben eine Entschädigung von 5 Thlr.

Obstbäume, welche ohne Genehmigung des Verpächters auf Grundstücken angepflanzt sind, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, werden nicht mit zur Berechnung gezogen; der Pächter muß sie unentgeltlich zurücklassen.[2]

6. Abtrennbare Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile.

Die Gründe, welche es zweckmäßig erscheinen lassen, gewisse Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile dem Pächter als eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung zu übergeben, sind früher erörtert.

---

1) Hannover § 22. No. 12 (10 Gr.); Preußen § 10 (7 ½ Gr. bis 1 Thlr.); Rudolstadt § 16 (5 Thlr.) u. a.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 5.

Bei der Rückgabe hat die Uebergabecommission diese in der Gutsbeschreibung mit ihrem Werthe bei der Uebergabe verzeichneten Gegenstände von Sachverständigen schätzen zu lassen; der Pächter hat den sich ergebenden Minderwerth jedes einzelnen Gegenstandes dem Verpächter in Geld zu erstatten; eine Vergütung für den Mehrwerth einzelner Gegenstände hat dagegen der Pächter nicht zu beanspruchen. [1]

7. Das Wirthschaftsinventar.

Die vorliegenden Verträge, welche voraussetzen, daß das dem Pächter gehörige lebende und todte Inventar übergeben und übernommen wird, bestimmen in der Regel, daß die Werthsermittelung durch Schätzung zu geschehen hat.

Nur wenige Verträge setzen eine Taxation nicht unter allen Umständen voraus, [2] und zwei Verträge ordnen eine Taxation nur für den Fall an, daß ein Vergleich nicht statt findet. [3]

Man muß zugeben, daß die Taxation eine sehr bequeme Methode der Werthsermittelung ist; wenn man aber behaupten wollte, daß sie stets zu richtigen Ergebnissen führt, so würde diese Behauptung von jedem Landwirthe, welcher dies Verfahren kennt, durch eine ganze Reihe von Erlebnissen, welche das Gegentheil beweisen, leicht widerlegt werden können. Es wird niemand läugnen, daß, wenn dasselbe Inventar von zwei verschiedenen, übrigens in gleicher Weise zusammengesetzten Commissionen taxirt wird, die Ergebnisse niemals dieselben sind, vielmehr unter Umständen ganz erheblich von einander abweichen.

Es leuchtet deshalb ein, daß es nicht rathsam sein kann, contractlich zu bestimmen, daß die Preisermittelung regelmäßig durch Taxation stattfinden soll; daß es vielmehr wünschenswerth ist, ihre Anwendung so viel als möglich zu beschränken, sie nur als das letzte Mittel zu betrachten, das zur Entscheidung führt, wenn eine Einigung über den Kaufpreis zwischen den Contrahenten nicht zu Stande kommt.

Von diesem Gesichtspunkte aus ist nun aber die kahle Bestimmung, daß die Taxation zur Anwendung kommen soll, wenn eine Einigung nicht erzielt wird, nicht genügend, um zu bewirken, daß die Taxation wo möglich vermieden wird; es ist vielmehr nothwendig, daß Bestimmungen getroffen werden, durch welche die Einigung befördert und die Wahrscheinlichkeit, daß die Contrahenten zu der bequemen, aber unsicheren Methode der Taxation greifen, vermindert wird.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 6.
2) Gotha, Lauenburg, Preußen.
3) Gotha § 67; Lauenburg § 13.

Wir haben also solche Bestimmungen aufzusuchen.

Wenn ein Pächter seinem Nachfolger sein Wirthschaftsinventar zum Kauf anbieten soll, so muß er natürlich den Werth desselben kennen, um eine Forderung stellen zu können.

Hier stoßen wir auf die erste Schwierigkeit; denn bekanntlich ist durchschnittlich die landwirthschaftliche Buchführung in einem so traurigen Zustande, daß nur wenige Wirthschaftsdirigenten einen klaren Begriff haben von dem Werthe des Inventars; eine jährliche Werthsabgleichung der Bestände, eine Inventur, wie sie jeder kleine Kaufmann für nöthig hält, — der Landwirth führt sie, mit wenigen Ausnahmen, nicht aus; in der Regel hat ein Pächter vor der Uebergabe nur eine ganz unbestimmte Vorstellung von der Höhe der Summe, welche er zu erwarten haben wird; er verschafft sie sich durch einige summarische Zusammenstellungen.

Die Abneigung des Landwirthes, zu rechnen, welche man in unserer Zeit geradezu als eine Calamität bezeichnen kann, darf nun aber selbstverständlich nicht als eine berechtigte Eigenthümlichkeit gelten, auf welche der Pachtcontract Rücksicht zu nehmen hätte; es muß vielmehr von der Voraussetzung ausgegangen werden, daß in jeder Wirthschaft eine geordnete Buchführung existirt, also dem Pächter der Werth seines Inventars nicht nur annähernd in runder Summe, sondern bis ins Einzelne hinein bekannt ist.

Wäre dies aber auch nicht der Fall, so hindert nichts, den Pächter contractlich zu nöthigen, sich diese Kenntniß vor der Uebergabe zu verschaffen, d. h. also: sein Inventar selbst etwa unter Zuziehung anderer Sachverständiger zu taxiren.

Ist dies geschehen, so ist damit die Grundlage zur Verhandlung mit dem Pachtnachfolger gewonnen; damit für diese Verhandlung hinreichende Zeit bleibt, muß die Taxation einige Zeit vor der Uebergabe geschehen.

Der Pachtcontract würde also, um die Einigung zwischen den Contrahenten zu fördern, zunächst die folgenden Bestimmungen zu enthalten haben:

Eine Taxation des dem Abgebenden eigenthümlich gehörenden Wirthschaftsinventars soll nur in dem Falle stattfinden, wenn zwischen ihm und dem Antretenden eine Einigung über den Kaufpreis nicht erfolgen würde.

Um diese Einigung zu erzielen ist der Abgebende verpflichtet, spätestens 14 Tage vor dem Uebergabetermine dem Antretenden zu überliefern

1) ein Verzeichniß des vorhandenen Viehes,

2) ein Verzeichniß der Gegenstände des todten Inventars,

mit genauer Angabe der Preise, zu welchen die einzelnen Stücke an den Antretenden verkauft werden sollen.

Ist in dieser Weise verfahren, so kommt es nun darauf an, dem Antretenden Gelegenheit zu verschaffen, das Inventar genau zu sehen und nach seiner Ansicht zu schätzen; der Abgebende muß also weiter verpflichtet

werden, dem Nachfolger das Inventar an einem bestimmten Tage vor der Uebergabe übersichtlich geordnet vorzuzeigen.

Das Recht, den Tag zu bestimmen, kann dem Verpächter auch dann ohne Bedenken eingeräumt werden, wenn dieser das Gut selbst zurücknehmen sollte. —

Durch diese Bestimmungen wird nun zwar die Gelegenheit zur Einigung gegeben; da aber der Abgebende naturgemäß sein Inventar möglichst hoch schätzen und der Antretende möglichst wenig bieten wird, so ist es fraglich, ob man zu der Hoffnung berechtigt ist, daß eine Einigung auch erfolgen werde.

Ein natürliches Zwangsmittel, welches die Parteien zur Einigung drängt, liegt zwar in der gegründeten Furcht vor den unsicheren Ergebnissen und nicht unerheblichen Kosten einer Taxation, und wir sind geneigt, anzunehmen, daß die gebotene Gelegenheit in der Regel auch zur Einigung führen wird.

Es läßt sich aber nicht läugnen, daß es wünschenswerth wäre, Bestimmungen zu treffen, durch welche die Einigung gefördert würde.

Dies kann geschehen durch die Bestimmung, daß es gestattet ist, Inventartheile, über welche eine Einigung nicht erfolgt, behufs der Taxation auszusondern; es ist sehr wohl denkbar, daß z. B. in Bezug auf den Preis des Rindviehes eine Einigung erfolgt, über den Preis der Schafe aber nicht; die Aussonderung von Inventartheilen darf jedoch nicht so weit gehen, daß der Antretende z. B. befugt wäre, einzelne Stücke zur Taxe zu bringen; denn dies Verfahren würde zur Folge haben, daß der Abgebende in seinem Streben, die Gegenstände möglichst hoch im Preise zu stellen, nur noch befördert würde, weil er sich sagen muß, daß er an allen Gegenständen, die er zu niedrig schätzt, Schaden leidet, wenn diejenigen Gegenstände ausgesondert und für sich taxirt werden, die er zu hoch geschätzt hat.

Man wird deshalb zu bestimmen haben, daß, wenn eine Einigung nicht in allen Punkten erzielt wird, der Antretende aussondern und zur Taxe bringen kann:

a) beim Vieh: eine ganze Viehgattung, nicht ein einzelnes Stück;
b) bei dem todten Inventar: entweder das gesammte Inventar oder alle Gegenstände, welche mehr als eine bestimmte Summe (etwa 5 oder 10 Thlr.) werth sind.

Es würde, um die Parteien zur Einigung zu nöthigen, nicht schwer sein, mancherlei Zwangsmaßregeln zu erdenken; aber selbstverständlich ist die Aufgabe des Pachtcontracts nicht die, die Parteien zur Einigung zu zwingen, sondern die, Bestimmungen zu treffen, durch welche die Einigung

ermöglicht und erleichtert wird; diese Aufgabe wird durch das besprochene Verfahren unzweifelhaft gelöst.

Für den Fall der Taxe des Viehstandes ist eine Schwierigkeit zu beseitigen, welche bei der Rückgabe am 1. Juli hinsichtlich der Werthschätzung der Schafe entsteht.

In der Regel sind die Schafe um diese Zeit bereits geschoren; dadurch geht für die Taxatoren die Möglichkeit verloren, die Eigenschaften der Schafe in Bezug auf ihre Wollproduction beurtheilen zu können.

Es versteht sich von selbst, daß dieser Umstand für den Ausfall der Taxe nicht gleichgültig ist.

Es ist deshalb rathsam zu bestimmen, daß, wenn eine Einigung über den Kaufpreis der Schafe nicht erzielt, auch eine Taxation vor der Schur nicht vorgenommen ist, der Pächter berechtigt sein soll, eine Anzahl Schafe verschiedener Altersklassen mit der Wolle zu übergeben, um eine Beurtheilung der Wolle auf dem Thiere zu ermöglichen.

Es ist zwar keine Frage, daß der Pächter nur die besten Wollträger vorzeigen wird; indeß ist der Einfluß, den er hierdurch auf den Ausfall der Taxe zu seinen Gunsten ausüben könnte, außerordentlich gering gegenüber dem Nachtheil, der ihm dadurch entstehen kann, daß er den bei weitem größten Theil der Heerde geschoren zur Taxe bringen muß; denn bekanntlich machen Wollschafe kurz nach der Schur einen so wenig günstigen Eindruck, daß selbst ein gewiegter Taxator leicht zu einem abfälligen Urtheil kommt, weil alle Fehler in der Form der Thiere viel schärfer hervortreten, gleichsam bloß gelegt werden. [1]

8. Vorräthe.

Die Vorräthe, welche der Abgebende verpflichtet ist, mindestens zu übergeben, sind in der Gutsbeschreibung verzeichnet.

In Bezug auf die Körnerfrüchte ist der Pächter zu verpflichten, dieselben rein und von derjenigen Qualität zu liefern, daß sie als gute, marktgängige Waare bezeichnet werden können; Früchte geringer Qualität ist die Uebergabecommission auf den Antrag des Pachtnachfolgers befugt zurückzuweisen und statt derselben von dem Pächter die Herbeischaffung guter Früchte zu verlangen.

Einen größeren Vorrath von Körnerfrüchten, als in der Gutsbeschreibung verzeichnet, ist der Annehmende nicht verpflichtet zu übernehmen. Der Preis für die Körnerfrüchte ist, wenn eine Einigung nicht erfolgt, durch Taxatoren unter Berücksichtigung der Preise des Absatzortes am letzten Markttage zu bestimmen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 7.

Die Vorräthe von Stroh und Trockenfutter (Heu, Grummet, Klee, Spreu, Kaff) der alten Ernte sind unentgeltlich zu übergeben; für Klee und Heu von der neuen Ernte jedoch sind dem Pächter, weil diese Ernte dem Antretenden zufällt, die aufgewandten Erntekosten zu vergüten.

Um den Pächter zu veranlassen, die Ernte, wenn nöthig, vor der Uebergabe rechtzeitig vorzunehmen, ist es rathsam zu bestimmen, daß ihm nicht nur seine baaren Auslagen ersetzt werden sollen, sondern daß er für die Ausführung der Ernte eine besondere Vergütung erhält; diese kann am einfachsten darin bestehen, daß ihm für jedes Fuder ein nicht zu geringes Fuhrlohn zugebilligt wird.

Die vorhandenen Düngervorräthe auf dem Hofe und in den Ställen, Jauche, Compost sind ebenfalls unentgeltlich zurückzulassen; diese Düngervorräthe dürfen jedoch nicht größer sein, als wirthschaftlich gerechtfertigt, d. h. es muß derjenige Dünger schon ausgefahren sein, welcher zur Zeit der Uebergabe nach wirthschaftlichen Grundsätzen schon auf das Feld gefahren sein muß.

Für die Holzvorräthe sind dem Pächter seine Auslagen zu erstatten und ein angemessenes Fuhrlohn zu vergüten.

Die Preise für die Haushaltsvorräthe sind unter Berücksichtigung der Preise des nächsten Marktortes zu bestimmen, wenn eine Einigung nicht stattgefunden hat. [1]

9. Feldinventar.

Der Geldwerth des Feldinventars kann, wie früher gezeigt, [2] nach zwei verschiedenen Methoden ermittelt werden:

1) der Werth wird bestimmt durch Schätzung der Früchte auf dem Halme;
2) als Werth des Feldinventars wird die Summe der Productionskosten angesehen, welche bis zum Tage der Uebergabe zur Erzeugung der im Felde stehenden Früchte aufgewandt sind.

Wir haben zu untersuchen, welche dieser Methoden den Vorzug verdient.

Der Werth des Feldinventars am Tage der Uebergabe ist abhängig
- a. von den Witterungsverhältnissen seit der Aussaat;
- b. von der Zusammensetzung des Feldinventars; d. h. von der Art der Früchte, welche angebaut sind, und dem Flächenraume, welcher jeder einzelnen Frucht eingeräumt ist;

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 8.

2) Seite 18 dieser Schrift.

c. von der physicalischen Beschaffenheit des Bodens;
d. von der Menge der im Boden enthaltenen disponibelen Pflanzennährstoffe;
e. von der Art der Bestellung und Bearbeitung des Bodens.

Nur die Witterung vermag der Landwirth nicht zu beeinflussen; die Herstellung aller übrigen Bedingungen für die Erzeugung eines werthvollen Feldinventars, d. h. einer guten Ernte, hat er mehr oder weniger in seiner Hand.

Die günstigsten Bedingungen herzustellen wird jeder Pächter sich angelegen sein lassen, wenn er erwarten kann, daß ihm der Erfolg seines Nachdenkens und seiner Arbeit zu Gute kommt. Er kann dies hoffen, wenn ihm die Ernte zufällt; er kann es nicht erwarten im letzten Pachtjahre, weil die Ernte seinem Nachfolger zufällt.

Soll er nun dennoch auch im letzten Pachtjahre veranlaßt werden, die Bedingungen für eine gute Ernte herzustellen, so muß er dazu entweder contractlich gezwungen werden, oder er muß in der Bezahlung des Feldinventars, welches er seinem Nachfolger überliefert, ein Aequivalent finden für seine Bemühungen.

Daß der zweite Weg der rathsamere ist bedarf nach unseren früheren Ausführungen über die Nothwendigkeit, den Pächter in der Freiheit seines Handelns möglichst wenig zu beschränken, keines Beweises.

Es frägt sich zunächst, ob die bestehenden Methoden der Werthsermittelung des Feldinventars zu der Erwartung berechtigen, daß der Pächter in dem Preise des Feldinventars ein Aequivalent erhält für seine Bemühungen; wäre dies nicht der Fall, so frägt sich dann, ob die Zwangsmaßregeln, welche angewandt werden, um dem Pachtnachfolger ein gutes Feldinventar zu sichern, ohne Nachtheil für den Pächter zum Ziele führen.

Die gebräuchlichste Methode ist die: als Werth des Feldinventars die Productionskosten bis zur Uebergabe anzusehen und diese dem Pächter zu ersetzen. [1]

Die Productionskosten bestehen in den Auslagen für Bestellung (incl. Düngung) und Bearbeitung.

Nur ein kleiner Theil dieser Auslagen besteht in baaren Geldverwendungen; der größere Theil in Naturalverwendungen: Düngung, Aussaat, Leistungen des Gespanns; es frägt sich, wie der Geldwerth dieser Verwendungen zu ermitteln ist.

Der Geldwerth der Aussaat ist ohne Schwierigkeit nach den Preisen des nächsten Marktortes zu bestimmen.

---

1) Hannover § 22. No. 9; Lippe-Detmold § 8; Mecklenburg § 4. No. 3; Preußen § 35; Stralsund § 11.

Der Geldwerth der *Gespannarbeit* ist schwieriger zu ermitteln; wollte man den Preis eines Pferdearbeitstages nach den wirklichen Kosten der Spannviehhaltung im letzten Wirthschaftsjahre berechnen, so würde das Resultat der Rechnung sehr verschieden ausfallen je nach den Preisen, welche man für die nicht marktgängigen Futtermittel und für den erzeugten Stalldünger in Ansatz brächte.

Dies Verfahren wird man also nicht in Anwendung bringen können, sondern vorziehen müssen, den Preis eines Pferdearbeitstages nach Durchschnittsannahmen unter Berücksichtigung der in der Gegend üblichen Lohnsätze zu ermitteln.

In der Regel werden die Kosten der verschiedenen Arbeiten — pro Morgen berechnet — contractlich fixirt.

Noch schwieriger endlich ist die Ermittelung des Geldwerthes der im Lande befindlichen Düngung; wollte man denselben nach dem *Erzeugungspreise* des zur Düngung verwandten Stallmistes berechnen, so würde der ermittelte Preis für die *gleiche* Düngung in *verschiedenen* Jahren *verschieden* sein; niedrig in Jahren, wo die Einnahme aus der Viehhaltung hoch gewesen wäre, und umgekehrt, um so höher, je weniger der Wirthschafter es verstanden hat, sich aus der Viehhaltung einen Ertrag zu verschaffen. Es ist klar, daß der Geldwerth der Düngung nach dem Productionspreise des Düngers im vorliegenden Falle nicht berechnet werden kann.

Man könnte auf den Gedanken kommen, einen *durchschnittlichen Erzeugungspreis* zu Grunde zu legen.

Aber ein durchschnittlicher Erzeugungspreis ist — ein *leerer Begriff*; es ist gar nicht zu sagen, wie derselbe ermittelt werden sollte.

Einen *Marktpreis* für Stalldünger giebt es nicht. — Den Geldwerth der Düngung nach den Marktpreisen der in ihr enthaltenen *käuflichen Pflanzennährstoffe* zu ermitteln, ist — abgesehen von anderen Einwänden — schon deshalb nicht möglich, weil man die Menge dieser Nährstoffe in dem betreffenden Dünger nicht hinreichend genau feststellen kann.

Es bleibt also nichts weiter übrig als eine mehr oder weniger *willkürliche* Preisbestimmung. Hieraus folgt, daß es nicht möglich ist, die Ermittelung des Geldwerthes der Düngung bei der Uebergabe und Rückgabe dem Gutdünken von Taxatoren zu überlassen, sondern dieser Geldwerth *contractlich bestimmt* sein muß.

Die Summe, welche dem Pächter für das Feldinventar gezahlt wird, deckt also *niemals genau seine Verwendungen*, um so weniger, als seine *eigene Arbeit* gar nicht in Rücksicht gezogen wird, sondern ist eine *conventionelle* Vergütung für dieselben.

Sie besteht, um es kurz zu wiederholen, in dem Ersatze

1) der baaren Auslagen;
2) des Geldwerthes der Aussaat;
3) des Geldwerthes der Spannarbeit, ermittelt nach durchschnittlichen Annahmen oder contractlich bestimmten Preisen pro Morgen;
4) dem Geldwerthe der Düngung, ermittelt nach contractlich bestimmten Preisen pro Morgen.

Wenn die so ermittelte Summe ein Aequivalent sein soll für die Bemühungen des Pächters, so muß sie steigen und fallen je nach dem Grade dieser Bemühungen.

Wir haben zu untersuchen, ob dies der Fall ist.

Die baaren Auslagen z. B. für Handarbeiten erhält der Pächter ersetzt; mag die Arbeit gut oder schlecht ausgeführt sein, er erhält dasselbe. Für das Saatgut erhält er denselben Preis, mag dasselbe gut oder gering gewesen, die Saat sorgfältig oder nicht sorgfältig ausgeführt sein.

In diesen beiden Posten liegt also keine Belohnung für seine Bemühungen.

Die Spannarbeit wird bezahlt pro Morgen; für jede Pflugart, auch wohl für Eggen und Walzen ein bestimmter Preis; ob die Pflugart zu richtiger Zeit, zu angemessener Tiefe und sorgfältig ausgeführt ist, findet keine Berücksichtigung; dagegen erhält der Pächter für die Bestellungsarbeit pro Morgen um so mehr, je öfter er gepflügt hat; er hat also einen Vortheil, wenn er z. B. den Hafer nicht auf die Herbstfurche säet, sondern im Frühjahre noch einmal pflügt; dies kann aber bekanntlich unter Umständen einen Ausfall an der Ernte zur Folge haben; der Pächter erhält also nicht nur keine Vergütung für Bemühungen, welche die Ernte sichern, sondern er wird sogar belohnt für eine Handlung, welche den Werth des Feldinventars zur Zeit der Uebergabe möglicherweise vermindert hat.

Die Düngung erhält der Pächter nach festen Preisen pro Morgen bezahlt; also z. B. für erste Gare 5 Thlr.; für zweite Gare $2^1/_2$ Thlr.; ob der Düngungszustand des Bodens der für die folgenden Gewächse passendste ist, ob der Dünger zu rechter Zeit ausgefahren, sorgfältig gebreitet und untergepflügt ist, kann nicht in Rechnung gezogen werden; die Bemühungen des Pächters in dieser Beziehung bleiben unbelohnt.

Es leuchtet ein, daß die nach der besprochenen Methode ermittelte Werthsumme des Feldinventars kein Aequivalent ist für die Bemühungen des Pächters, ein werthvolles Feldinventar zu überliefern.

Kommt diese Methode zur Anwendung, so muß also der Pächter durch contractliche Bestimmungen gezwungen werden, im letzten Pachtjahre im Interesse seines Nachfolgers zu wirken.

Es geschieht dies dadurch, daß der Verpächter die Zusammensetzung des abzuliefernden Feldinventars mehr oder weniger genau vorschreibt,[1] sich oder dem Pachtnachfolger die Aufsicht über die Bestellungsarbeiten im letzten Pachtjahre vorbehält[2] (beeidigte Säeleute), oder eidliche Erhärtung der Richtigkeit des Bestellungsregisters verlangt,[3] und den Pächter besonders zum Ersatze des Schadens verpflichtet, welcher durch ordnungswidrige Bestellung dem Verpächter oder dem Pachtnachfolger entsteht.[4]

Die Wirkung dieser Maßregeln auf die Handlungsweise des Pächters ist nothwendig die, daß er darauf bedacht sein muß, das Feldinventar in gutem Zustande zu überliefern.

Wird dies erreicht, ohne daß den Pächter in Folge dieser Maßregeln ungerechtfertigte Nachtheile treffen, so kann man die Methode, dem Pächter für das Feldinventar die ihm erwachsenen Productionskosten zu vergüten — abgesehen von Einwendungen gegen die übliche Art der Ermittelung der Productionskosten — an sich nicht als verwerflich bezeichnen; denn das Ziel, dem Pachtnachfolger ein gutes Feldinventar zu sichern, würde dann wenigstens ohne Nachtheil für den Pächter erreicht, wenn ihm auch als Lohn für seine Bemühungen keine besonderen Vortheile zu Gute kommen.

Aus der Bestimmung, daß dem Verpächter im letzten Pachtjahre die Mitaufsicht über die Bestellung zusteht, können dem Pächter zwar Unbequemlichkeiten, nicht aber Nachtheile erwachsen; eben so wenig aus der Verpflichtung, für jeden Schaden, der durch seine Schuld entsteht, zu haften; denn wenn er seine Schuldigkeit thut, hat er nicht zu befürchten, Schadenersatz leisten zu müssen.

Dagegen enthält die Bestimmung, daß der Verpächter den Bestellungsplan für das letzte Pachtjahr festsetzen kann, eine Beschränkung, welche ohne erhebliche Nachtheile für den Pächter nicht aufrecht erhalten werden kann. Geschieht die Festsetzung des Bestellungsplans von vorn herein im Contracte,[5] so liegt auf der Hand, daß der Pächter schon mehrere Jahre vor der Uebergabe genöthigt ist, auf den letzten Bestellungsplan Rücksicht

1) In allen Verträgen; diejenigen, welche eine bestimmte Bestellung nicht vorschreiben, verlangen die Rücklieferung dem eingeführten Wirthschaftsplane gemäß.

2) Anhalt § 17; Coburg § 27; Gotha § 63; Mecklenburg § 34; Preußen § 35; Rudolstadt § 40; Stolberg § 35; Stralsund § 11; Weimar § 44.

3) Hannover § 22 Nr. 8d.

4) Baden § 2; Gotha § 65; Hannover § 22 Nr. 8b; Lauenburg § 15; Lippe-Detmold § 13; Mecklenburg § 34 Nr. 3; Rudolstadt § 9; Stolberg § 38; Stralsund § 11; Weimar § 49 Nr. 5.

5) Gotha, Stolberg.

zu nehmen; es wird dadurch ein Zwang auf ihn ausgeübt, welcher ihm die wirthschaftlichste Benutzung des Bodens schon während der Pachtzeit unmöglich macht. Wird der Bestellungsplan nicht contractlich vorher festgestellt, sondern dem Verpächter nur das Recht eingeräumt, denselben im letzten Pachtjahre festzustellen, so hat zwar der Pächter weniger Nachtheile zu befürchten; der Verpächter aber kann durch geeignete Maßnahmen des Pächters in die Lage kommen, einen zweckmäßigen Bestellungsplan gar nicht durchführen zu können; wenn z. B. der Pächter bei freier Wirthschaft im vorletzten Pachtjahre ein sehr starkes Winterfeld bestellt hat, so muß der Verpächter entweder darauf verzichten, ein angemessen großes Winterfeld zur Uebergabe zu bringen, oder er muß die Winterfrüchte zum Theil in eine unangemessene Stellung bringen. Das Recht des Verpächters ist also illusorisch, wenn nicht die Feststellung des Wirthschaftsplans und jede Veränderung desselben an die Zustimmung des Verpächters geknüpft ist.

Ebenso ist auch die Bestimmung, daß der Pächter verpflichtet ist, das Feldinventar dem eingeführten Wirthschaftsplane gemäß abzuliefern ohne practische Bedeutung und nicht anwendbar, wenn dem Verpächter nicht das Recht zusteht, den Wirthschaftsplan wenigstens für die letzten drei Pachtjahre vorzuschreiben, denn der Pächter kann dann entweder eine freie Wirthschaft führen, oder den Wirthschaftsplan, wann er will, ändern.

Die Maßregel, daß der Verpächter die Zusammensetzung des Feldinventars im letzten Pachtjahre bestimmt, kann also — wenn die Contrahenten nicht zufällig ein und derselben Ansicht sind — mit Erfolg nicht durchgeführt werden, ohne daß die Freiheit des Pächters auch während der Pachtzeit beschränkt wird.

Eine solche Beschränkung beeinträchtigt aber die Erfolge des Betriebes, und ist deshalb nachtheilig für den Pächter. Dennoch kann sie nicht vermieden werden, wenn der Pächter für das Feldinventar die von ihm aufgewandten Productionskosten nach der üblichen Methode der Berechnung ersetzt erhält; denn da die Zusammensetzung des Feldinventars keinen Einfluß hat auf die Höhe der Summe, welche sich aus dieser Berechnung ergiebt, so kann auch umgekehrt das Resultat dieser Berechnung keinen Einfluß haben auf den Willen des Pächters in Bezug auf die Zusammensetzung des Feldinventars.

Die besprochene Methode der Bezahlung des Feldinventars gewährt also bei der üblichen Art der Berechnung dem Pächter kein Aequivalent für seine Bemühungen, und die bei Anwendung dieser Methode erforderlichen Zwangsmaßregeln haben zum Theil erhebliche Nachtheile für den Pächter zur Folge.

Die zweite Methode, den Werth des Feldinventars zu berechnen, ist die Schätzung der Früchte auf dem Halme.

Diese Methode wird in Braunschweig befolgt.[1]

Das Verfahren ist hier das Folgende:

„Die Feldfrüchte (Körnerfrüchte) werden durch Taxatoren nach Himten, die Rüben nach Centnern, der Kohl nach Schocken, der Klee nach Centnern abgeschätzt." Nach contractlich festgesetzten sehr mäßigen Preisen pro Himten, Schock und Centner[2] wird dann der Geldwerth der übergebenen Früchte berechnet.

Von diesem Geldwerthe wird ein contractlich bestimmter Theil als sogenanntes Kammer-Inventarium betrachtet und dem Pächter gegen Verzinsung creditirt; der antretende Pächter hat nur denjenigen Betrag an den Abgebenden baar auszuzahlen, um welchen der ermittelte Werth des Feldinventars die creditirte Summe übersteigt. Wenn z. B. der Betrag des einem Pächter creditirten Kammer-Inventariums 15000 Thlr. beträgt, und der Werth des Feldinventars beträgt bei der Uebergabe 20000 Thlr., so hat der neue Pächter dem alten 5000 Thlr. baar auszuzahlen; 15000 Thlr. werden ihm vom Verpächter creditirt; wenn bei der nächsten Abgabe der Werth des Feldinventars nur 16000 Thlr. beträgt, so bekommt der Pächter von seinem Nachfolger nur 1000 Thlr. ausbezahlt.

Nach dieser Methode wird also der Werth des Feldinventars nach dem muthmaßlichen Ausfalle der Ernte bestimmt.

Das Verfahren kann mannigfach modificirt werden, ohne das Princip zu alteriren; es kann z. B. der Werth der Strohernte ebenfalls geschätzt werden; es können höhere Preise zu Grunde gelegt und von dem Werthe der Ernte die Perceptionskosten, oder die gesammten Productionskosten in Abzug gebracht werden u. s. w.[3]

Wir gehen auf diese Modificationen vor der Hand nicht näher ein, sondern nehmen an, daß es möglich ist, auf irgend eine Weise den Werth des Feldinventars nach der Größe der Ernte zu bemessen, um zunächst zu untersuchen, ob, wenn das Feldinventar nach dem muthmaßlichen Ausfall der Ernte bezahlt wird, der Pächter mit Sicherheit erwarten kann, daß ihm im Preise des Feldinventars ein Aequivalent geboten wird für seine Bemühungen.

Wenn die Werthschätzung des Feldinventars in der Weise möglich ist, daß die Summe, welche als Werth desselben gilt, sich richtet nach der Größe der Ernte, so ist leicht zu verstehen, daß dies Verfahren die Wirkung haben

---

1) Braunschweig § 11.

2) pro Himten Roggen z. B. 20 Gr., pro preuß. Scheffel demnach etwa 35 Gr.

3) Näheres in: Calberla, die Uebergabe des Inventars S. 61 u. f. f.

muß, daß der Pächter sich bemüht, seinem Nachfolger eine möglichst gute Ernte, d. h. ein möglichst werthvolles Feldinventar zu überliefern.

Den Pächter treibt also die Hoffnung, eine gute Ernte zu erzielen, zur Anstrengung aller seiner Kräfte; wenn sich diese Hoffnung erfüllt, so wird er für seine Anstrengungen belohnt. Die Hoffnung *kann* sich aber auch *nicht* erfüllen; denn der Ausfall der Ernte hängt nur zum Theil von ihm ab; zum Theil von Bedingungen, welche er nicht zu schaffen vermag. Alle seine Bemühungen, eine gute Ernte zu erzielen, können vergeblich sein, wenn die *Witterung* des letzten Jahres ungünstig ist; ohne seine Schuld, trotz seiner Anstrengungen kann die Ernte, welche er übergiebt, eine *totale Mißernte* sein. Ist dies aber der Fall, so erhält er für seine Bemühungen nicht allein *keine Belohnung*, sondern kann ganz außerordentliche *Verluste* erleiden.

Daß der Werth einer Ernte, wenn sie nach den Grundsätzen des braunschweiger Vertrages abgeschätzt wird, in Folge von Witterungseinflüssen in einem Jahre leicht 5 Thlr. pro Morgen mehr betragen kann, als in einem anderen, wird man zugeben müssen; es ist also denkbar, daß ein Pächter bei einem Gute von 1000 Morgen Größe, wenn er eine gute Ernte übernommen und eine schlechte abgegeben hat, bei seinem Abgange 5000 Thlr. weniger erhält, als er bezahlt hat.

Dafür hat er, kann man sagen, im ersten Jahre eine gute Ernte erhalten, durch deren Verwerthung er diesen Verlust gedeckt hat. Das ist aber schon deshalb nicht denkbar, weil *derjenige* Preis, welchen er für die erste Ernte bezahlt hat, *nicht* im Verhältniß steht zu *demjenigen* Preise, zu welchem er die Ernte *verwerthet*. Er hat die Ernte nach *festen Preisen* für die einzelnen Früchte bezahlt und muß sie nach den *schwankenden Preisen* des Marktes verkaufen; es ist z. B. möglich, ja sehr wahrscheinlich, daß im ersten Jahre bei der *guten* Ernte die Preise *schlecht*, vielleicht nicht viel höher sind, als die, welche er bezahlt hat; im letzten Jahre bei der *schlechten* Ernte können die Preise *hoch* sein; er hat also durch die Differenz der Preise einen *Verlust*, sein Nachfolger einen *Gewinn*.

Eine Deckung seines Verlustes ist aber auch deshalb nicht denkbar, weil die Summe, welche der Pächter aus dem Verkaufe der ersten Ernte bezieht, nicht in seiner Tasche bleibt, sondern im nächsten Jahre zum Betriebe der Wirthschaft, zur Bezahlung der Pacht und zur Verzinsung des Betriebscapitals wieder verausgabt wird; nur was nach Abzug dieser Ausgaben übrig bleibt, ist *Gewinn*.

Wenn also von der bei Uebergabe der Pacht für das Feldinventar bezahlten Summe bei Rückgabe des Gutes nur *ein Theil* wieder einkommt, so ist das Fehlende verloren, so weit es nicht durch den *Gewinn*

des ersten Pachtjahres gedeckt wird; daß dies, wenn die Differenz 5000 Thlr. beträgt, bei einem Gute von 1000 Morgen nicht möglich ist, leuchtet ein.

Wir ziehen hieraus die folgenden Schlüsse:

1) Der nach dem Ausfalle der Ernte ermittelte Werth des Feldinventars ist nicht immer ein Aequivalent für die Bemühungen des Pächters.
2) Es ist sogar möglich, daß diese Schätzungsmethode für den Pächter erhebliche unverschuldete Verluste zur Folge hat.

Wir lassen es vorläufig dahin gestellt, ob diese Gefahren der Halmtaxe so groß sind, daß ihre Anwendung nicht gerechtfertigt ist, um uns zur Prüfung der Annahme zu wenden, von welcher wir ausgingen. Wir nahmen an, daß es möglich sei, den Werth des Feldinventars nach der Größe der Ernte zu bestimmen, d. h. die Größe einer bevorstehenden Ernte richtig zu schätzen.

Es bedarf nun kaum des Beweises, daß dies nicht möglich ist; auch der geübteste Taxator ist nicht im Stande, den Ertrag einer Frucht vor der Ernte mit Sicherheit zu bestimmen. Derartige Schätzungen können ein annähernd richtiges Resultat nur dann geben, wenn sie ausgeführt werden von demjenigen, welcher den Boden, auf welchem die Frucht steht, genau kennt, die Witterungsverhältnisse des Jahres beobachtet hat, und aus Erfahrung weiß, wie der Ertrag des fraglichen Bodens sich nach den Witterungsverhältnissen modificirt; also nur von dem Wirthschafter selbst; denn wenn man beispielsweise den Ertrag eines mit Roggen bestandenen Feldes schätzen will, so muß man ein Bild im Kopfe haben von einem Roggenbestande, welcher in einem anderen Jahre einen bekannten Ertrag gegeben hat; wenn dies Bild aus einer anderen Gegend, oder von einem anderen Boden stammt, so ist das Resultat der Schätzung durchaus unzuverlässig.

Jenes Resultat wird schon dadurch unsicher, weil das Bild aus einem anderen Jahre stammt; und diese Unsicherheit klebt selbstverständlich auch den Schätzungen desjenigen Landwirths an, der den Ertrag seiner eigenen Früchte schätzt.

Da nun aber der Pächter selbst bei Uebergaben natürlich nicht mitschätzen kann, so liegt auf der Hand, daß das Resultat der Schätzung immer unzuverlässig ist.

Die Fehler der Schätzung hätten nichts zu bedeuten, wenn man erwarten könnte, daß sie sich ausglichen, oder daß sie bei der Uebergabe und Rückgabe in gleicher Weise wiederkehrten.

Dies ist allerdings möglich; aber es ist natürlich auch das Gegentheil möglich, und das letztere um so wahrscheinlicher, weil der Schätzungs-

termin und der Zeitpunkt der Ernte bei der Uebergabe und Rückgabe niemals gleich weit auseinander liegen.

Wenn die Uebergabe Mitte Juli stattfindet (Braunschweig), so kann im Uebergabejahre der Roggen schon gemäht sein, im Abgabejahre kann er noch unreif sein; abgesehen davon, daß dieser Umstand verschiedene andere Nachtheile und Unbequemlichkeiten mit sich bringt, hat er die Folge, daß die Schätzung bei der Uebergabe und Rückgabe nicht gleichmäßig ungenau, sondern das eine Mal mehr, das andere Mal weniger unzuverlässig ist.

Daß es sich dabei unter Umständen um erhebliche Summen handeln kann, ist leicht einzusehen; es kann z. B. vorkommen, daß, wenn das Resultat der Schätzung bei Halmgetreide um zwei Scheffel pro Morgen von dem Resultate der Ernte abweicht, ein Pächter, welcher 500 Morgen Halmgetreide übernimmt, 1000 Scheffel mehr bezahlt, als er erntet. Mag nun auch der Verlust durch den Ansatz mäßiger Preise verringert, vielleicht auch dadurch vermieden werden, daß die Schätzer darauf Bedacht nehmen, den Ertrag lieber zu niedrig, als zu hoch zu schätzen, so bleibt die Unsicherheit der Schätzung doch ein Uebelstand, welcher zur Folge haben kann, daß sich ie Verluste des Pächters, die ihm durch eine unverschuldete Mißernte im Abgabejahre erwachsen, noch erheblich vergrößern.

Man sieht, daß die Halmtaxe für den Pächter nicht ohne Gefahr ist; man kann aber der Meinung sein, daß diese Gefahr für den Pächter bei weitem nicht so drückend ist, als der Zwang, welcher bei der Werthschätzung des Feldinventars nach den Productionskosten auf ihn ausgeübt werden muß, um ihn zu veranlassen, ein gutes Feldinventar zu übergeben; denn da bei der Halmtaxe die Uebergabe eines werthvollen Feldinventars im eigenen Interesse des Pächters liegt, so können jene Zwangsmaßregeln entbehrt werden.

Es frägt sich, ob dies wirklich der Fall ist.

Sicher ist, daß der Pächter alles daran setzen wird, ein Feldinventar zu übergeben, welches einen möglichst hohen Geldwerth hat; aber ist es auch sicher, daß ein solches Feldinventar so zusammengesetzt sein wird, daß diese Zusammensetzung die Basis bietet für eine vortheilhafte Zusammensetzung des Feldinventars in den nächsten Jahren nach der Pachtabgabe?

Wir glauben nicht; der braunschweiger Vertrag bestimmt deshalb auch ausdrücklich: daß der Pächter im Abzugsjahre die Felder so zu bestellen hat, wie dieselben nach dem mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung des Verpächters während seiner Pachtzeit befolgten Wirthschaftsplane und in Beobachtung einer angemessenen Fruchtfolge bestellt sein müssen.[1]

1) Braunschweig § 11.

Es ist in der That leicht einzusehen, daß diese Bestimmung nothwendig ist, denn ohne dieselbe wird der Pächter bei der letzten Bestellung nur darauf Rücksicht nehmen, sich eine möglichst große Einnahme zu verschaffen (z. B. durch die Uebergabe eines sehr bedeutenden Winterfeldes); nicht aber darauf, ob die Zusammensetzung des Feldinventars für den Nachfolger vortheilhaft ist; ja diese Bestimmung muß bei der Halmtaxe sogar noch durch den Zusatz verschärft werden, daß die Größe des Areals, welches jeder einzelnen Frucht einzuräumen ist, bei der Rückgabe dieselbe sein muß, wie bei der Annahme, weil andernfalls die Werthsdifferenzen ganz außerordentlich groß sein könnten; und für den Fall, daß überhaupt eine größere bestellte Fläche zurückgegeben wird, als übernommen wurde, kann in Bezug auf die überschießende Fläche die Halmtaxe gar nicht in Anwendung kommen.

Muß man aber zugeben, daß diese Bestimmung nothwendig ist, so muß trotz der Halmtaxe dennoch gerade diejenige Zwangsmaßregel zur Anwendung kommen, welche, wie wir nachgewiesen haben, für den Pächter Nachtheile zur Folge hat, während nur diejenigen Maßregeln vermieden werden, deren Anwendung zwar Unbequemlichkeiten, aber keine erheblichen Nachtheile mit sich bringt. —

Wenn wir jetzt die Wirkung der besprochenen Methoden der Werthschätzung des Feldinventars und ihre nothwendigen Nebenbestimmungen mit einander vergleichen, so ist das Resultat das Folgende:

Durch beide Methoden kann das Ziel, dem Pachtnachfolger ein werthvolles Feldinventar zu sichern, erreicht werden; bei der Bezahlung des Feldinventars nach den Productionskosten erhält der Pächter kein Aequivalent für seine Bemühungen; er läuft aber auch keine Gefahr, Verluste zu erleiden.

Bei der Bezahlung des Feldinventars nach Halmtaxe erhält der Pächter zwar in der Regel, aber nicht immer ein Aequivalent für seine Bemühungen und läuft Gefahr, erhebliche Verluste zu erleiden.

Keine von beiden Methoden gewährt die Garantie, daß die Zusammensetzung des Feldinventars bei der Rückgabe eine angemessene ist; dieselbe muß daher contractlich vorgeschrieben, und damit ein die Erfolge des Betriebes beeinträchtigender Zwang schon während der Pachtzeit auf den Pächter ausgeübt werden.

Bei Anwendung der ersten Methode muß außerdem dem Verpächter das Recht eingeräumt werden, die Bestellung im letzten Pachtjahre beaufsichtigen zu lassen.

Bei Anwendung der zweiten Methode ist eine Beaufsichtigung von Seiten des Verpächters nicht erforderlich.

Beide Methoden sind also ziemlich gleich — schlecht, und man ist in der That kaum im Stande zu sagen, welche Methode die geringsten Nachtheile im Gefolge hat.

Vom Standpunkte des Pächters aus möchte wohl die erste Methode vorzuziehen sein, weil die Gefahr vor Verlusten bei der Halmtaxe für den Pächter drückender ist, als der Zwang, der ihm durch die Bestimmung auferlegt wird, im letzten Pachtjahre eine Mitwirkung des Verpächters bei der Bestellung zuzulassen; sie würde unbedingt vorzuziehen sein, wenn es möglich sein sollte, sie so zu verbessern, daß die Nachtheile, welche sie im Gefolge hat, wenn nicht beseitigt, doch vermindert würden.

Eine solche Verbesserung halten wir in der That für möglich.

Die Productionskosten, welche vergütet werden sollen, bestehen aus folgenden einzelnen Posten:

1) dem Geldwerth der Düngung.
2) „ „ „ Aussaat.
3) „ „ „ Hand- und Spann-Arbeiten behuf der Bestellung und Bearbeitung.

Wir haben gesehen, daß der wirkliche Geldwerth nur für die Aussaat und für die Handarbeit bestimmbar ist; für die übrigen, und zwar die Hauptposten, Düngung und Spannarbeit ist der wirkliche Geldwerth nicht zu ermitteln; derselbe muß also contractlich vereinbart werden, so daß die ganze Summe, welche für ein bestelltes Feld bezahlt wird, nicht die wirklichen, sondern willkürlich festgesetzte Productionskosten repräsentirt.

Es ist nun offenbar gar kein Grund vorhanden, der es verwehren könnte, diese aus einzelnen willkürlichen Posten zusammengerechnete Summe für eine bestimmte Frucht mit einem bestimmten Standorte in einer Summe contractlich zu vereinbaren.

Wenn also z. B. für einen Morgen Roggen in zweiter Tracht die Productionskosten folgendermaßen ermittelt werden:[1]

1) für Düngung, 2te Tracht	2 Thlr.	15 Gr.	— Pf.
2) 1 Scheffel Aussaat	2 „	— „	— „
3) 2 × 2sp. pflügen	1 „	— „	— „
4) eggen	— „	5 „	— „
5) walzen	— „	2 „	6 „
6) säen	— „	1 „	— „
Sa.	5 Thlr.	23 Gr.	6 Pf.

so ist in dieser Summe nur der Posten Nr. 2, Aussaat, nicht willkürlich, die übrigen Posten sind willkürlich; man kann also ebenso gut festsetzen,

1) Hannover § 22 Nr. 9.

daß für 1 Morgen Roggen in zweiter Tracht, wenn er ordnungsmäßig bestellt ist, 3 Thlr. 23 Gr. 6 Pf. und die Aussaat bezahlt werden sollen; denn die Einzelansätze für Pflugarten, Eggen, Walzen, Säen haben durchaus nicht die Wirkung, daß die Bestellung ordnungsmäßiger geschieht, als wenn eine Summe für die ganze Bestellung festgesetzt wird; wir haben im Gegentheil gezeigt, daß die Bezahlung jeder einzelnen Pflugart unter Umständen sogar eine unzweckmäßige Bestellung veranlassen kann.

Aber auch der einzige nicht willkürliche Posten, der Geldwerth der Aussaat, läßt sich ohne irgend welche nachtheilige Folgen in die contractlich bestimmte Gesammtsumme für einen Morgen Roggen in zweiter Tracht mit einbeziehen, wenn der Preis für dieselbe nur angemessen hoch fixirt wird; denn wenn der Pächter an der Aussaat sparen will und kann, wird diese Absicht nicht vereitelt dadurch, daß er den laufenden Preis bezahlt erhält. Man muß sogar sagen, daß es principiell viel richtiger ist, die Aussaat bei der Uebergabe und Rückgabe nach demselben festen Preis pro Scheffel zu bezahlen, weil die zur Aussaat erforderlichen Früchte gar nicht zu den verkäuflichen Producten einer Wirthschaft gehören, sondern gleichsam einen eisernen Bestand darstellen.

Wenn sich also in diesem Beispiele principiell nichts dagegen einwenden läßt, daß man die ganze Summe, welche für einen Morgen Roggen in zweiter Tracht bezahlt werden soll, contractlich festsetzt, statt die einzelnen Posten, aus denen sich die Productionskosten zusammensetzen, zu fixiren, so kann man dasselbe Princip auch für die übrigen Früchte in Anwendung bringen.

Soll dies geschehen, so muß für jede Frucht und für jeden Standort jeder Frucht ein Preis contractlich festgesetzt werden, welcher gleich ist der Summe, die man als Productionskosten der betreffenden Frucht bis zur Uebergabe ansehen will.

Es wird, um das Verständniß dieser Methode zu erleichtern, rathsam sein, daß wir zunächst als Beispiel eine Preisscala entwerfen.

Wir theilen die Früchte mit Rücksicht auf die Bodenverhältnisse eines bestimmten Gutes nach ihrem Standorte in folgende Classen:

Classe I. A.: Früchte in voller Mistdüngung, mindestens 8 Fuder à 20 Ctr. pro Morgen, und außerdem Horddüngung von 800 bis 1000 Schafen pro Morgen und pro Nacht.

B.: Früchte in voller Mistdüngung.

„ II. A.: Früchte in zweiter Tracht nach I.

B.: in voller Horddüngung, 1500 bis 2000 Schafe pro Morgen und pro Nacht, oder in halber Mistdüngung (4 bis 8 Fuder pro Morgen).

„ III. A.: Früchte in dritter Tracht nach I., oder im zweiten Jahre nach einer Düngung wie II. B.

Classe IV. A.: Früchte in vierter Tracht nach I.
B.: „ „ „ „ nach Klee als Vorfrucht.
„ V. perennirende Gewächse.

Die Preise, welche für die verschiedenen Früchte zu bezahlen sind, ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Pro Morgen.	I. A.	I. B.	II. A.	II. B.	III.	IV. A.	IV. B.	V.
	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.
Winterraps und Rübsen	12	10	—	—	—	—	—	—
Winterweizen	—	10	7	—	—	—	4	—
Winterroggen und Weizkorn	—	9	6	8	—	—	3	—
Sommerweizen	—	10	7	—	—	—	4	—
Sommerroggen	—	9	6	—	3	—	3	—
Gerste excl. im Steinfeld	—	10	7	8	4	—	4	—
Hafer „ „ „	—	—	6	—	3	—	3	—
Gerste und Hafer im Steinfeld	—	—	3	—	2	—	3	—
Bohnen und Bohnengemenge	12	9	4	—	—	3	bei Verwend. v. käufl. Dünger, sonst in IV. Cl. nichts.	—
Erbsen	—	9	6	—	—	3		—
Linsen	—	—	5	—	4	3		—
Wicken	—	9	3	5	—	3		—
Wickfutter	10	9	2	6	—	3		—
Kartoffeln	—	10	8	8	6	4		—
Verpachtetes Kartoffelnland	—	—	4	—	1	1	—	—
Deputatland	—	—	4	—	1	1	—	—
Runkeln	10	8	—	—	—	—	—	—
Futtermöhren	10	7	5	5	—	—	—	—
Kohl und Steckrüben	9	6	—	—	—	—	—	—
Futtermais	10	9	—	—	—	—	—	—
Kopfklee	—	—	—	—	4	3	—	—
Luzerne und Esparsette gut bestanden	—	—	—	—	—	—	—	3
Dieselben schlecht bestanden	—	—	—	—	—	—	—	—
Brache, wenn voll gedüngt und gepflügt	4	2	—	—	—	—	—	—
Junger, im Frühjahr gesäeter Klee und Gras	die Kosten der Einsaat.							

Die Summe, welche hiernach für das Feldinventar zu bezahlen ist, berechnet sich außerordentlich leicht, sobald eine Tabelle über die Zusammensetzung des Feldinventars vorliegt, welche auf Grund der entworfenen Classeneintheilung der Früchte aufgestellt ist. [1]

Die Durchführung dieser Methode bietet also an sich durchaus keine Schwierigkeiten; die Berechnung des Werthes für das Feldinventar ist vielmehr weit einfacher und leichter, als die Berechnung desselben durch Zusammenzählen der für die einzelnen Theile der Productionskosten festgesetzten Preise.

Die Methode würde sich also schon aus diesem Grunde empfehlen; daß sie aber auch deshalb eine Verbesserung der üblichen Methode ist, weil

1) Entwurf eines Pachtvertrags, Anlage A. III. §

wesentliche Nachtheile derselben beseitigt werden, zeigt eine kurze Prüfung der Preisscala.

Wenn man sich die Preisscala ansieht, so bemerkt man, daß die festgesetzten Preise zum Theil höher sind, als nach der üblichen Methode (z. B. für Roggen in zweiter Tracht nicht 5 Thlr. 23 Gr. 6 Pf. wie oben berechnet, sondern 7 Thlr.), zum Theil so niedrig, daß die wirklichen Productionskosten nicht gedeckt werden (z. B. für Wickfutter in zweiter Tracht 2 Thlr.), zum Theil ganz fehlen, (z. B. für Weizen in dritter Tracht, für Runkeln in zweiter Tracht).

Die Gründe liegen auf der Hand; es erschien dem Verpächter wünschenswerth, für diejenigen Früchte einen hohen Preis anzusetzen, und dadurch zugleich die bei der üblichen Methode ganz außer Rücksicht bleibende Arbeit des Pächters zu lohnen, deren Standort ein geeigneter ist; einen niedrigen für diejenigen, deren Standort weniger geeignet ist; und gar nichts zu vergüten für diejenigen Früchte, deren Standort ungeeignet ist.

Durch den Ansatz hoher oder niedriger Preise je nach dem Standorte der Früchte hat es der Verpächter also in der Hand, auf die Zusammensetzung des Feldinventars im letzten Pachtjahre zu wirken, ohne sich um den Feldbestellungsplan zu bekümmern.

Denn wenn der Pächter für Runkeln in zweiter Tracht nichts bezahlt erhält, für Runkeln nach frischer Düngung dagegen 8 Thlr. pro Morgen, so wird er sie in frische Düngung bringen; wenn er für Gerste im Steinfeld (trockener Boden) 2 Thlr. pro Morgen, für Gerste im anderen Felde 4 Thlr. pro Morgen erhält, so wird er im Steinfelde keine Gerste bestellen u. s. w.

Wenn es gelingt, diese Preisscala nach den erörterten Grundsätzen richtig zu entwerfen, so ist damit der größte Uebelstand beseitigt, welcher beiden bisher üblichen Arten der Werthschätzung des Feldinventars anklebt, der Uebelstand, daß der Verpächter den Bestellungsplan des letzten Pachtjahres contractlich festsetzen und damit den Pächter zum Nachtheile für die Erfolge des Betriebes in der Freiheit seines Handelns beschränken muß.

Daß die Classen und Preise der vorstehenden Tabelle nicht für alle Fälle brauchbar und richtig sind, versteht sich von selbst; lokale Verhältnisse können erhebliche Modificationen nöthig machen; es handelt sich hier nur um ein Beispiel zur Erläuterung der Methode; wir bemerken jedoch, daß die vorstehende Tabelle bereits practisch in Anwendung gebracht ist.

Die Anwendung dieser Methode zur Werthschätzung des Feldinventars macht jedoch nicht alle Zwangsmaßregeln überflüssig; es liegt auf der Hand, daß der Pächter durch dieselbe nicht veranlaßt wird, die Bestellungsarbeiten mit Sorgfalt auszuführen; denn er erhält im Preise des Feld-

inventars kein Aequivalent für seine Arbeit nach dem Maße seiner Anstrengungen, sondern nur in so weit, als er dafür sorgt, den verschiedenen Früchten einen angemessenen Standort einzuräumen.

Man muß sogar zugeben, daß der Pächter, da er für jede Frucht einen bestimmten Preis erhält ohne Rücksicht darauf, was ihm die Bestellung und Bearbeitung dieser Frucht in dem betreffenden Jahre gerade gekostet hat, (z. B. für Runkeln mit Einschluß der Kosten des Hackens 2c. 8 Thlr.) in einzelnen Fällen ein größeres Interesse daran hat, an den Bestellungs- und Bearbeitungskosten zu sparen, als bei der üblichen Methode, nach welcher nur die Preise für einzelne Aufwendungen contractlich fixirt, baare Auslagen aber genau erstattet werden.

Die Anwendung dieser Preisscala erfordert deshalb eine mindestens ebenso scharfe Beaufsichtigung der Bestellungsarbeiten von Seiten des Verpächters, wie bei der üblichen Methode, vielleicht sogar die Festsetzung erheblicher Conventionalstrafen für den Fall, daß der Pächter durch nachlässige Bestellung und Bearbeitung den Werth des zu übergebenden Feldinventars beeinträchtigt.

Solche Bestimmungen haben zwar, wie bereits hervorgehoben, ungerechtfertigte Nachtheile für den Pächter nicht zur Folge; sie sollen ihn nicht nöthigen, eine schwere Verpflichtung, oder ein unbilliges Verlangen zu erfüllen, sondern ihn nur nöthigen, seine Schuldigkeit zu thun; sie sind ohne Bedeutung, wenn der Pächter ein rechtschaffener Mann ist. Aber es läßt sich doch nicht läugnen, daß es für den Pächter sowohl, wie auch für den Verpächter von unberechenbarem Vortheil sein würde, wenn es möglich wäre, durch die Art der Werthschätzung des Feldinventars auch diese Bestimmungen überflüssig zu machen. Wenn der Pächter hoffen kann, im Preise des Feldinventars ein Aequivalent für seine Leistungen nach dem Maße seiner Bemühungen zu erhalten, so wird er von selbst nicht nur seine Schuldigkeit, sondern mehr thun, und daraus erwächst dann selbstverständlich auch dem Verpächter ein Gewinn.

Auch dies Ziel ist auf dem eingeschlagenen Wege durch eine sehr einfache Veränderung der Preisscala zu erreichen.

Die Veränderung besteht darin, daß man die Preise für die einzelnen Früchte nicht fixirt, sondern einen Minimal- und einen Maximal-Preis festsetzt mit der Bestimmung, daß die Höhe des Preises, welchen der Pächter für jede Frucht innerhalb der festgesetzten Grenzen erhält, sich richtet nach der Sorgfalt, welche er aufgewandt hat.

Wir lassen zunächst die veränderte Preisscala als Beispiel folgen, um dann die Bestimmungen zu besprechen, welche erforderlich sind, um sie anwenden zu können.

Pro Morgen.	Cl. I. A. Mist + Hord.	Cl. I. B. volle Mistdüngung.	Cl. II. A. in zweiter Tracht nach I.	Cl. II. B. volle Hordedüngung oder halbe Mistdüngung.	Cl. III. in dritter Tracht nach I. oder in zweiter Tracht nach II. B.	Cl. IV. A. in vierter Tracht nach I.	Cl. IV. B. in vierter Tracht nach Klee.	Cl. V. perennirende Gewächse.
	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.
Winterraps und Rübsen	10—14	8—12	—	—	—	—	—	—
Winterweizen	—	8—12	5—9	—	—	—	2—6	—
Winterroggen	—	7—11	4—8	6—10	—	—	1—5	—
Sommerweizen	—	8—12	5—9	—	—	—	2—6	—
Sommerroggen	—	7—11	—	—	2—4	—	2—4	—
Gerste exclusive im Steinfeld	—	8—12	5—9	6—10	3—6	—	3—8	—
Hafer	—	—	4—8	—	1—5	—	1—5	—
Gerste und Hafer im Steinfeld	—	—	2—4	—	1—3	—	2—4	—
Bohnen und Bohnengemenge	10—14	7—11	2—6	—	—	2—5	bei Verwend. v. künst. Dünger, sonst in 1. Tracht nichts.	
Erbsen	—	7—11	4—8	—	—	2—5		
Linsen	—	—	3—5	—	2—4	2—5		
Wicken	—	7—11	2—4	4—6	—	2—5		
Wickfutter	8—12	7—11	1—3	4—8	—	2—5		
Kartoffeln	—	8—12	6—10	6—10	4—8	2—6		
Verpachtetes Kartoffelland	—	—	4	—	1	1	—	—
Runkeln	8—12	6—10	—	—	—	—	—	—
Futtermöhren	8—12	5—9	4—6	4—6	—	—	—	—
Kohl und Steckrüben	7—11	4—8	—	—	—	—	—	—
Futtermais	8—12	7—11	—	—	—	—	—	—
Kopfklee	—	—	—	—	2—6	2—6	—	—
Luzerne und Esparsette	—	—	—	—	—	—	—	0—5
Brache, a) wenn gedüngt u. gepflügt	2—6	1—3	—	—	—	—	—	—
b) wenn der Dünger nur gebreitet, nicht beigepflügt	—	0—1	—	—	—	—	—	—
c) wenn der Dünger in Haufen liegt	—	0	—	—	—	—	—	—
Junger, im Frühjahr gesäeter Klee und Gras	die Kosten der Einsaat.							

Wenn diese Preisscala zur Anwendung kommen soll, so ist dabei eine Schätzung erforderlich.

Es muß bei jeder Frucht geschätzt werden, ob sich der Pächter durch seine Bemühungen einen höheren Preis verdient hat als der Durchschnittspreis, oder ob er durch Vernachlässigung seinem Nachfolger Schaden zugefügt hat und sich deshalb einen geringeren Preis gefallen lassen muß.

Man kann, wenn man diese Forderung flüchtig überblickt, meinen, daß eine solche Schätzung schwierig sein möchte und, da die Differenz zwischen dem Minimal- und dem Maximalpreis pro Morgen bei den meisten Früchten 4 Thlr. beträgt, in Folge irrthümlicher Ansichten zu großen Verlusten für den Pächter führen könnte.

Wenn man sich jedoch das Verfahren klar macht, welches eingeschlagen werden muß, um ein richtiges Resultat zu erzielen, so zeigt sich, daß die möglichen Schätzungsfehler außerordentlich unbedeutend und nicht entfernt in Vergleich zu stellen sind mit den Schätzungsfehlern bei der Halmtaxe.

Der Contract hat über das Verfahren die folgenden Bestimmungen zu enthalten:[1]

„Der Pächter erhält das Feldinventar, wenn dasselbe in normalem Zustande übergeben wird, nach den Durchschnittspreisen der vorstehenden Scala vergütet.

Wenn derselbe die Bestellung (Aussaat, Düngung) und Bearbeitung aller oder einzelner Früchte mit besonderer Sorgfalt ausgeführt hat (beispielsweise: anerkannt werthvolles Saatgut bezogen, die Hackfruchtfelder in einem vorzüglichen Zustand übergeben, Bohnen gehackt, Luzerne im Frühjahre gedüngt hat u. s. w.), so kann er für diese Früchte einen höheren Preis, als den Durchschnittspreis beanspruchen.

Er hat in diesem Falle seine Anträge bei der Uebergabecommission zu stellen und die Berechtigung seiner Mehrforderung zu erweisen. Die Uebergabecommission bestimmt die Felder, deren Zustand von den Taxatoren begutachtet werden soll.

Die Taxatoren haben die Fragen zu entscheiden:

1) ob den besonderen Bemühungen des Pächters ein günstiger Einfluß auf den Stand der Früchte zugeschrieben werden muß?
2) wird diese Frage bejaht: wie viel dem Pächter nach dem Grade seiner Bemühungen pro Morgen mehr als der Durchschnittspreis zugebilligt werden soll; der Mehrbetrag soll mindestens den Geldwerth der aufgewandten Mehrarbeit decken; die ganze dem Pächter pro Morgen zu zahlende Summe darf jedoch den in der Preisscala festgesetzten Maximalpreis nicht übersteigen.

Glaubt der Verpächter, daß Theile des Feldinventars durch Nachlässigkeit oder ein unzweckmäßiges Verfahren des Pächters in Bezug auf Bestellung (Aussaat, Düngung) und Bearbeitung (z. B. schlechtes Saatgut, ungleichmäßige Saat, nicht rechtzeitige Bestellung, Verunkrautung der Felder, Versäumnisse in Bezug auf die Bearbeitung der Hackfrüchte u. s. w.) in einem geringeren, als dem normalen Zustande zur Uebergabe kommen, so hat er seine Ausstellungen der Uebergabecommission vorzutragen. Dieselbe bestimmt die Felder, welche von den Taxatoren begutachtet werden sollen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 9.

Die Taxatoren haben die Frage zu entscheiden:

ob der Nachlässigkeit oder dem Verfahren des Pächters ein ungünstiger Einfluß auf den Stand der Früchte zugeschrieben werden muß?

Wird diese Frage bejaht, so erhält der Pächter pro Morgen des fraglichen Feldes nur den in der Preisscala festgesetzten Minimalpreis vergütet.

Die Taxatoren haben bei der Bildung ihres Urtheils den Einfluß anormaler Witterungsverhältnisse und sonstiger Naturereignisse (Ungeziefer) auf den Stand der Früchte, so weit derselbe nicht abgewandt werden konnte, außer Rücksicht zu lassen; in zweifelhaften Fällen ist dem Pächter der Durchschnittspreis zu vergüten.

Sind Früchte durch Witterungsverhältnisse oder schädliche Thiere zu einer Zeit oder in einer Weise beschädigt, daß dem Pächter eine Verminderung des Schadens (durch Nachsäen, Ausrotten des Ungeziefers u. s. w.) vor der Uebergabe noch möglich gewesen wäre, vom Pächter aber in dieser Beziehung nichts geschehen ist, so wird die Beschädigung als Folge seiner Nachlässigkeit angesehen.

Die Kosten für käufliche Düngemittel, welche im letzten Pachtjahre verwandt sind, werden dem Pächter ersetzt, so weit deren Verwendung gerechtfertigt war; entstehen in dieser Beziehung Zweifel, so entscheidet darüber — wenn nöthig unter Zuziehung der Taxatoren zur Begutachtung — die Uebergabecommission." —

Wir haben zur Erläuterung dieser contractlichen Bestimmungen nichts hinzuzufügen.

Wir meinen, daß dies Verfahren, welches gleichsam in der Mitte steht zwischen den beiden bisher üblichen Methoden, so einfach ist wie nur möglich, und daß durch dasselbe die Nachtheile der bisherigen Methoden beseitigt werden.

Diese Nachtheile waren:

1) der Pächter erhält im Preise des Feldinventars entweder niemals, oder nicht immer (Halmtaxe) ein Aequivalent für seine Bemühungen;
2) die Zusammensetzung des Feldinventars im letzten Pachtjahre muß contractlich bestimmt werden;
3) bei der Halmtaxe läuft der Pächter Gefahr erhebliche Verluste zu erleiden;
4) bei der üblichen Art der Preisbestimmung nach den Productionskosten muß die Feldbestellung im letzten Pachtjahre vom Verpächter beaufsichtigt werden.

Bei Anwendung der neuen Methode wird der Pächter für seine Bemühungen belohnt, seine Freiheit wird nicht beschränkt, er hat unverschuldete

Verluste nicht zu befürchten, eine Aufsicht des Verpächters im letzten Pachtjahre ist überflüssig. —

In Bezug auf den Raps, den Klee und die Wiesen sind einige besondere Bestimmungen erforderlich.

Der Raps (oder Rübsen) kann möglicherweise im Uebergabejahre so früh gereift sein, daß er schon vor dem 1. Juli abgebracht, vielleicht sogar geerntet werden mußte. In diesem Falle sind dem Pächter seine baaren Auslagen für die Ernte, und für Pferdearbeit ein angemessener Preis pro Pferdearbeitstag zu vergüten.

Ebenso wird in der Regel vom Klee ein Theil des ersten Schnitts bereits geerntet, oder grün abgefüttert oder abgeweidet sein; im ersten Falle muß der Pächter außer dem Preise, welcher pro Morgen für den Klee zu zahlen ist, die Erntekosten vergütet erhalten; im zweiten Falle kann selbstverständlich für den Klee nichts bezahlt werden.

Im Interesse des Pachtnachfolgers kann es endlich rathsam sein, zu bestimmen:

1) wie viel Morgen Klee der Pächter mindestens übergeben soll;
2) wie viel davon höchstens grün abgefüttert oder abgeweidet sein darf;
3) wie viel Morgen junger Klee mindestens angesäet sein sollen.

Dies sind die einzigen besonderen Vorschriften, welche in Bezug auf die Bestellung im Interesse des Nachfolgers wünschenswerth, aber auch zulässig sind, weil sie eine nachtheilige Beschränkung des Pächters nicht zur Folge haben; nothwendig sind sie jedoch kaum, weil es der Abgebende im eigenen Interesse vermeiden wird, zu Ausstellungen Anlaß zu geben. Es versteht sich von selbst, daß der Pächter nicht dafür aufkommen kann, wenn der Klee im letzten Pachtjahre durch Naturereignisse ohne seine Schuld zerstört ist. —

Für das auf den Wiesen stehende Gras ließen sich die Productionskosten, welche dem Pächter zu vergüten sind, zwar auch in ähnlicher Weise contractlich feststellen, wie für die Ackerfrüchte; es fallen jedoch hier wesentliche Gründe hinweg, welche eine solche Feststellung für die Ackerfrüchte räthlich machen und rechtfertigen.

Die Productionskosten des Graslandes — die Auslagen für Reinigen, Wässern, Düngen — bestehen größtentheils aus baaren Verwendungen, oder ihr Geldwerth (käufl. Düngemittel, Pferdearbeit) läßt sich leicht berechnen; auch ist, wenn nicht Wässerungsanlagen vorhanden sind, deren Behandlung eine besondere Aufmerksamkeit erfordert, eine erhebliche Gefahr nicht vorhanden, daß der Pächter die Wiesen durch Vernachlässigung im letzten Pachtjahre in einen schlechten Zustand versetzen könnte.

Es wird deshalb in der Regel ohne Bedenken sein, festzusetzen, daß der Pächter die nachweislich aufgewandten Kosten für Reinigen, Wässern,

Düngen — für Pferdearbeit einen contractlich bestimmten Preis pro Pferdearbeitstag — erstattet erhält, und als Sicherungsmaßregel nur die Bestimmung zu treffen, daß die Wiesen im Frühjahre des letzten Pachtjahres entweder gar nicht, oder nur bis zu einem bestimmten Tage gehütet werden dürfen.

Sind jedoch Wässerungsanlagen vorhanden, deren Behandlung eine besondere Aufmerksamkeit erfordert, deren Zweck durch Unachtsamkeit vereitelt werden kann (z. B. eine Anlage nach Petersens System), so empfiehlt es sich dann, auch für die Productionskosten pro Morgen Wiese, welche dem Pächter vergütet werden sollen, einen Minimal- und einen Maximalpreis contractlich zu vereinbaren (z. B. für nicht gedüngte Wiesen $^1/_2$—$2^1/_2$ Thlr.; für gedüngte außerdem die Kosten der Düngung), und den Preis, welcher dem Pächter pro Morgen zukommt, nach demselben Verfahren wie bei den Feldfrüchten zu ermitteln.

10. Die Gartenbestellung.

Als Geldwerth der Gartenbestellung ist die Summe der bis zur Uebergabe aufgewandten Productionskosten zu betrachten; eine Werthschätzung der Gartenfrüchte nach dem muthmaßlichen Ertrage ist mit so großen Schwierigkeiten verknüpft, daß man sie als unausführbar bezeichnen kann.

In denjenigen der vorliegenden Contracte, in denen die Gartenbestellung nicht unentgeltlich zurückgegeben werden muß, wird dem Pächter für dieselbe entweder nur das erweislich gezahlte Tagelohn erstattet,[1] oder auch die Kosten der Düngung[2] nach festen Preisen pro Morgen.

Wir lassen es dahin gestellt sein, ob es rathsam und zweckmäßig ist, auch für die Werthschätzung der Gartenbestellung dieselbe Methode in Anwendung zu bringen, welche wir in Bezug auf das Feldinventar empfohlen haben, also einen Minimal- und einen Maximalpreis pro Morgen contractlich festzusetzen; erhebliche Einwendungen möchten sich gegen dies Verfahren kaum machen lassen; im Interesse des Pachtnachfolgers scheint jedoch dies Verfahren kaum erforderlich, da die Gartenbestellung in der Regel nicht nach speciellen Anordnungen des Pächters, sondern von einem Gärtner ausgeführt wird, der durchaus kein Interesse hat, nachlässig zu Werke zu gehen, sondern im Gegentheil bemüht sein wird, sich durch eine sorgfältige Bestellung die Gunst des neuen Herrn zu gewinnen.

Unter diesen Umständen wird für den Pachtnachfolger die Bestimmung ohne Gefahr sein, daß dem Pächter nur das nachweislich gezahlte Tagelohn

---

1) z. B. Preußen § 35; Stralsund § 11.

2) Hannover §. 22. No. 11 (5 Thlr. pro Morgen).

und ein bestimmter Preis pro Morgen frischer Düngung gezahlt werden soll; es empfiehlt sich jedoch, da die Düngung von Gartenland immer eine starke ist, den Preis für dieselbe angemessen hoch, also etwa auf 12—15 Thlr. pro Morgen oder auf 1 Thlr. pro Fuder, zu normiren.

In Bezug auf die Art der Gartenbestellung wird contractlich gefordert werden müssen, daß der Pächter die Gärten nach den Bedürfnissen des Haushaltes bestellt abzuliefern hat; speciellere Vorschriften lassen sich selbstverständlich nicht geben.[1]

11. Lasten und Abgaben.

Der Pächter hat den Nachweis zu liefern, daß er seinen Verpflichtungen in Bezug auf die übernommenen Lasten und Abgaben bis zum Uebergabetage nachgekommen ist; wenn, wie wir dies als nothwendig erkannt haben, contractlich eine bestimmte Summe festgesetzt ist, bis zu welcher der Pächter jährlich alle Abgaben zu tragen hat, so ist auf Grund dieser Bestimmung von der Uebergabecommission zu berechnen, welche Summe dem Pächter bei der Rückgabe zu erstatten, resp. von ihm nachzuzahlen ist.[2]

12. Dienstpersonal.

Es ist für den Pachtnachfolger von Wichtigkeit, daß er das zur Bewirthschaftung des Gutes erforderliche Dienstpersonal bei seinem Antritte vorfindet.

Der Pächter wird deshalb in der Regel verpflichtet, mit dem erforderlichen Dienstpersonal so zu contrahiren, daß es bis zur nächsten Ziehzeit im Dienste zu bleiben verbunden ist;[3] der Abgebende hat also bei der Rückgabe der Uebergabecommission den Nachweis zu liefern, daß dies geschehen; der Pachtnachfolger ist selbstverständlich verpflichtet, in die abgeschlossenen Dienstcontracte einzutreten.

Der Lohn ist vom Pächter pro rata temporis zu berichtigen;[4] um die Berechnung zu vereinfachen empfiehlt es sich zu bestimmen, daß der erste Juli, der Tag, an welchem das Pachtjahr beginnt, in Bezug auf die Vertheilung des Geldlohnes und der Korndeputate auch dann als Uebergabetag betrachtet werden soll, wenn die Uebergabe selbst später oder früher erfolgt.[5]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 10.
2) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 11.
3) Hannover § 22. No. 20; Preußen § 5.
4) Hannover § 22. No. 20; Preußen § 5.
5) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 12.

13. Gegenseitige Berechnungen.

Für die Aufstellung der Ausgleichungsberechnungen ist es rathsam, im Allgemeinen den Tag, bis zu welchem die Pacht contractlich läuft, als Endtermin für die Zahlungen und Einnahmen des Pächters festzusetzen, ohne Rücksicht also darauf, ob die Rückgabe einige Tage früher oder später erfolgt.

Die folgenden Ausnahmen sind jedoch, abgesehen von den bereits hervorgehobenen, gerechtfertigt:

a. Die Hagelversicherungsprämie wird dem Abgebenden in der Regel ganz von dem Antretenden erstattet, auf den dann alle Ansprüche an die Versicherungsgesellschaft übergehen.[1] Der Antretende hat also auch denjenigen Hagelschaden zu tragen, resp. erhält die dafür gewährte Entschädigung, welcher sich vor der Uebergabe ereignet hat.

   Wenn man den für das Feldinventar dem Abgebenden gezahlten Preis als Theil des Werthes der Ernte auffaßt, so könnte man auf den Gedanken kommen, daß es richtiger wäre, wenn der abgebende Pächter denjenigen Betrag der Prämie zu tragen hätte, welcher verhältnißmäßig auf die Summe entfällt, die ihm sein Nachfolger für die versicherten Früchte zu zahlen hat; er würde dann aber auch, wenn sich vor der Uebergabe ein Hagelschaden ereignet, einen nach Verhältniß der gezahlten Prämie berechneten Theil der Entschädigungssumme zu beanspruchen haben.

   Principiell möchte sich gegen dies Verfahren nichts einwenden lassen; es ist aber so complicirt und bietet practisch so wenig Vortheile, daß es sich empfiehlt, das einfache Verfahren des preußischen Contractes in Anwendung zu bringen.

b. Das Pachtgeld für Kartoffel-, Lein- und Gartenland, welches an Tagelöhner oder Dorfbewohner überlassen ist, muß ganz dem Antretenden zufallen; derselbe bezahlt dagegen dem Abgebenden die in der Preisscala für das Feldinventar festgesetzte Summe für Bearbeitung u. s. w. desjenigen Landes, das den Pächtern zur Saat vorbereitet übergeben ist.

c. Das den Dienstboten und Tagelöhnern unentgeltlich überlassene Land kann man als eine Vergütung ansehen für diejenigen Dienste, welche dem Antretenden vom 1. Juli an geleistet werden; man vermeidet dadurch ohne Nachtheil für die Betheiligten eine weitläufige Vertheilungsberechnung, wie sie beispielsweise der frühere hannoversche

1) Preußen § 21.

Contract festsetzt durch die Bestimmung, daß der Abgebende dem Antretenden für das dem Dienstboten unentgeltlich überlassene Land nach Verhältniß der Zeit, wo er selbst die Dienste derselben benutzte, eine Pachtgeldsquote zu entrichten hat.[1]

d. Um die zeitraubende und unsichere Berechnung der Vertheilung der Kosten des inneren Haushaltes während der Uebergabe zu vermeiden, ist ein zweckmäßiges Auskunftsmittel, die Einnahme für Milch und Butter bis zum Schluße der Uebergabe dem Abgebenden zu belassen, ihn dagegen zur Beköstigung des Wirthschafts personals bis zu demselben Zeitpunkte auf seine Kosten zu verpflichten.

e. Wenn der Lohn der Schäfer darin besteht, daß denselben gestattet ist, eine Anzahl Schafe zu halten, oder darin, daß sie als Lohn den Geldwerth des Bruttoertrags eines sogenannten Satzantheils erhalten, so frägt sich, in welcher Weise der Geldwerth des Lohnes berechnet und vertheilt werden soll.

Nach dem früheren hannoverschen Contract ist der Werth der die Stelle des Lohnes vertretenden Fütterung und Weide von Taxatoren zu bestimmen und danach die Ausgleichung zwischen dem Abgebenden und antretenden Pächter zu berechnen.[2]

Diese Berechnung hat nur dann einen Sinn, wenn der Pächter für diejenigen Klee- oder Grasflächen, welche bis zur Uebergabe als Weide gedient haben, vom Pachtnachfolger eine Vergütung der Productionskosten (Aussaat, Bestellung u. s. w.) zu beanspruchen hat; wird eine solche Vergütung aber nicht geleistet,[3] so versteht es sich von selbst, daß diese Berechnung überflüssig ist, denn wenn der Lohn in der freien Fütterung einer Anzahl Schafe besteht, so wird er gleichsam täglich ausgezahlt, und zwar ganz von selbst vor dem 1. Juli aus dem Vermögen des Pächters, nach dem ersten Juli aus dem des Pachtnachfolgers.

f. Die Kosten für Feldbestellung und Bearbeitung (Düngerbreiten, Hacken) während der Uebergabe hat der Abgebende bei Anwendung der empfohlenen Methode der Preisbestimmung für das Feldinventar bis zu dem Zeitpunkte zu bestreiten, wo der Preis des Feldinventars ermittelt ist; in Bezug auf diejenigen Felder, welche einer Schätzung unterzogen werden, bis zu dem Tage, an welchem die Schätzung ausgeführt wird.[4]

---

1) Hannover § 22. No. 20.
2) Hannover § 22. No. 20.
3) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, No. 9.
4) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 13.

IV. Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen.

In den vorliegenden Contracten wird der Ausdruck „Sicherungsmittel" immer nur in Bezug auf den Verpächter verstanden.[1] Bestimmungen zur Sicherung des Pächters giebt es in der Regel nicht.

Wenn man sich aber über die Parteien stellt, wird man sagen müssen, daß selbstverständlich auch die Frage ins Auge gefaßt werden muß, wie der Pächter gegen Uebergriffe und Schmälerungen von Seiten des Verpächters zu sichern ist.

Von diesem Standpunkte aus lassen sich die Sicherungsbestimmungen in folgender Weise gruppiren:

1) Allgemeine Bestimmung (zur gegenseitigen Sicherung).
2) Bestimmungen zur Sicherung des Pächters.
3) Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters.

A. Allgemeine Bestimmung; Schiedsgericht.

Das durch den Pachtcontract entstandene Verhältniß der Contrahenten ist ein außerordentlich complicirtes; es ist unmöglich, einen Contract zu entwerfen, welcher garantirt, daß Differenzen niemals entstehen; Bestimmungen des Contractes können mißverstanden werden; es können scheinbar begründete Ansprüche von der einen oder anderen Seite erhoben werden; es können während der Pachtzeit Fragen zum Vorschein kommen, welche im Pachtcontracte keine Beantwortung finden, aber doch eine Entscheidung fordern.

Es ist nicht erforderlich, darzuthun, daß es im hohen Grade bedenklich sein würde, alle entstehenden Meinungsverschiedenheiten im Wege der Klage durch die ordentlichen Gerichte zur Entscheidung zu bringen; mit dem Beginne

---

1) Z. B. Hannover § 25; Preußen Abschnitt V.

des ersten Processes zwischen den Contrahenten tritt eine innere Zersetzung ihres Verhältnisses ein; in kurzer Zeit können die inneren Beziehungen der Art verändert werden, daß das Verhältniß für beide unerträglich wird.

Es giebt zwei Mittel, um diesem inneren Verfall vorzubeugen. Das eine ist: den Pächter in ein solches Abhängigkeitsverhältniß vom Verpächter zu bringen, daß er sich bei Meinungsverschiedenheiten der Ansicht des Verpächters fügt.

Das andere ist: die Entscheidung von Differenzen durch den Rechtsweg möglichst auszuschließen und zu diesem Zwecke ein Schiedsgericht zu statuiren.

Der erste Weg ist bis heute noch der gewöhnliche; wir haben im Verlaufe unserer Betrachtungen so oft Gelegenheit nehmen müssen, auf das ungerechtfertigte Uebergewicht, welches dem Verpächter in den meisten Contracten eingeräumt wird, hinzuweisen, daß wir es nicht für erforderlich halten, die betreffenden Bestimmungen hier abermals zu citiren. Wenn man mit uns einverstanden ist, daß ein solches Abhängigkeitsverhältniß heute nicht mehr gerechtfertigt ist; daß ein schwunghafter Wirthschaftsbetrieb nur dann sich entwickeln kann, wenn die Stellung des Wirthschaftsdirigenten möglichst frei und unabhängig ist; und wenn man nach diesen Gesichtspunkten den Pachtvertrag redigirt, so ist die Einrichtung eines Schiedsgerichts eine unabweisliche Nothwendigkeit, zugleich aber auch das einfachste und zweckmäßigste Mittel, jeden Zwiespalt im Keime zu vernichten.[1]

In Bezug auf die Zusammensetzung und die Befugnisse des Schiedsgerichts empfehlen sich die folgenden contractlichen Bestimmungen:[2]

„Sollten zwischen Verpächter und Pächter oder deren Erben irgend welche Differenzen entstehen, so sollen dieselben nicht auf dem Rechtswege, sondern durch ein Schiedsgericht geschlichtet werden.

Beide Theile haben je einen sachverständigen Landwirth als Schiedsrichter zu ernennen, und diese sich einen Rechtskundigen als Obmann zu wählen; können sich die beiden Schiedsrichter über die Person des Obmannes nicht einigen, so hat der Verpächter das nächste Kreis- (Amts-) Gericht um die Ernennung des dritten Mitgliedes zu ersuchen.

Das rechtskundige Mitglied des Schiedsgerichts kann sich bei rein ökonomischen Fragen einen Landwirth substituiren.

Jeder Theil ist verpflichtet, vorkommenden Falls auf Verlangen des anderen binnen 14 Tagen nach erfolgter schriftlicher Aufforderung einen

1) Unter den vorliegenden Verträgen findet sich nur ein einziger, in welchem für alle Fälle ein Schiedsgericht statuirt wird: Holstein § 68 (Mecklenburg § 34. No. 3 nur für einen bestimmten Fall); Oesterreich § 11 nur bei der Uebergabe; dringend empfohlen schon von v. Hohnstedt, die Verpachtung, u. s. f. S. 163. § 91.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 28.

Schiedsrichter zu ernennen; wenn dieser Aufforderung in der gesetzten Frist nicht nachgekommen ist, so hat der andere Theil beide öconomische Schiedsrichter zu ernennen. Die Zeit des Zusammentretens der Schiedsrichter bestimmt derjenige, welcher die Entscheidung des Schiedsgerichts provocirt.

Der durch Stimmenmehrheit zu fassenden Entscheidung des Schiedsgerichts haben sich beide Theile zu unterwerfen, und verzichten auf ein gerichtliches Verfahren.

Der unterliegende Theil trägt die Kosten; bei einem Vergleiche tragen beide Theile die Kosten gemeinschaftlich.

Bei der Uebergabe und Rückgabe fungirt die Uebergabecommission als Schiedsgericht mit den derselben in diesem Vertrage besonders eingeräumten Befugnissen.

Der Rechtsweg kann nur betreten werden

a. in den Fällen, wo der Vertrag denselben offen läßt;
b. wenn der Pächter mit der Zahlung des Pachtgeldes in Rückstand bleibt;
c. wenn das Schiedsgericht selbst die Herbeiführung einer gerichtlichen Entscheidung in der fraglichen Sache für zweckmäßig hält und deshalb eine Entscheidung nicht abgiebt."

B. Bestimmungen zur Sicherung des Pächters.

1. Gewährleistung.

Der Pächter hat das natürliche Recht zu verlangen, daß die Gutsbestandtheile, welche ihm verpachtet werden, wirklich vorhanden sind und bleiben.

Der Verpächter muß also zur Sicherung des Pächters das Vorhandensein dieser Gutsbestandtheile garantiren. [1]

In den bestehenden Verträgen geschieht dies niemals.

Der preußische Vertrag für den Regierungsbezirk Stralsund bestimmt beispielsweise: [2]

„Es wird so wenig für den Umfang und die Güte oder die sonstige „Beschaffenheit der Pachtstücke, als wegen der davon zu tragenden Lasten „und Abgaben aller Art und der darauf ruhenden Servitutverpflichtungen „Gewähr geleistet, vielmehr entsagt Pächter solcher Gewährleistung unbedingt;

---

1) Ueber die gesetzliche Gewährleistung: preuß. Landrecht Tit. XXI. § 417 u. f. f.; Code Napol. §§ 1765; 1616 u. f. f.

2) Stralsund § 2.

„sowie er auch auf eine specielle Bezeichnung der auf den Pachtstücken „ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen ausdrücklich Verzicht „leistet."

Aehnliche Bestimmungen enthalten die meisten übrigen Verträge;[1] für das Flächenmaß wird Gewähr geleistet nur in den Verträgen

1) aus Braunschweig, unbedingt;[2]
2) aus Baden, wenn eine zuverlässige Vermessung vorliegt;[3]
3) aus Mecklenburg, während der ersten beiden Pachtjahre,[4] jedoch nicht für Vermessungsfehler, welche das Gesetz als unerheblich dem Ingenieur nachsieht;
4) aus Oesterreich, wenn die Abweichung mehr als 10 % von der ganzen verpachteten Fläche beträgt.[5]

Es ist nicht zu läugnen, daß es für den Verpächter sehr bequem ist, für das Vorhandensein der verpachteten Gutsbestandtheile keine Gewähr zu leisten; man muß sogar zugeben, daß, so lange eine Vermessung nicht stattgefunden hat, und die Berechtigungen und Verpflichtungen, welche auf dem Pachtgute ruhen, nicht geregelt und zuverlässig bekannt, sondern zum Theil vielleicht nur in der Phantasie des Verpächters zu finden sind, eine Gewähr von Seiten des Verpächters kaum möglich ist, wenn man Processe vermeiden will; aber die Versagung der Eviction läßt sich offenbar nur gleichsam als Nothwehr und auch dann kaum rechtfertigen; wenn das Areal vermessen, wenn die Berechtigungen und Verpflichtungen geregelt sind, so liegt auch nicht der geringste Grund vor, den Verpächter von seiner Verpflichtung zu entbinden, das Vorhandensein der verpachteten Gutsbestandtheile zu garantiren.[6]

Ein Pachtvertrag, der vom Standpunkte der Billigkeit redigirt ist, muß daher zur Sicherung des Pächters die folgende Bestimmung enthalten:[7]

---

1) Anhalt § 1 (wörtlich wie Stralsund); Gotha § 12; Hannover § 2; Hessen-Darmstadt Art. 2; Lauenburg § 8; Lippe-Detmold § 3 (wörtlich wie Sralsund); Nassau Art. 1; Oldenburg § 14; Preußen § 3; Rudolstadt § 6 (wörtlich wie Stralsund); Stolberg § 4; Weimar § 1.

2) Braunschweig § 10.

3) Baden § 23 (Anmerkung).

4) Mecklenburg § 3.

5) Oesterreich § 4.

6) v. Hohnstedt (Verpachtung ꝛc. S. 11) meint zwar: die Vorsicht gebiete dem Verpächter, selbst für das Einkommen mitverpachteter fester Geldgefälle keine Garantie zu leisten, weil es gar nicht selten sei, daß Censiten zahlungsunfähig würden!

7) Entwurf eines Pachtvertrags § 29.

„Der Verpächter leistet dem Pächter für die in der Gutsbeschreibung angegebene Gesammtgröße des verpachteten Areals, sowie dafür volle Gewähr, daß die verpachteten Berechtigungen im angegebenen Umfange wirklich vorhanden sind, daß die dem Pächter überwiesenen Gefälle wirklich einkommen, und daß andere Servituten, Reallasten und unveränderliche Abgaben als in der Gutsbeschreibung angegeben, auf dem verpachteten Gute nicht ruhen. Hinsichtlich der Naturalgefälle leistet der Verpächter Gewähr nur für die in der Gutsbeschreibung angegebene Quantität, nicht aber für deren Qualität.

Eine Gewähr hinsichtlich des Ertrages und Nutzungswerthes der verpachteten Gutsbestandtheile leistet der Verpächter nicht."

Diese Bestimmung gewährt dem Pächter die Sicherheit, daß die ihm verpachteten Gutsbestandtheile wirklich vorhanden sind, und einen Entschädigungsanspruch für den Fall daß für ihn nachtheilige Veränderungen eintreten, über deren Ausgleichung keine contractliche Vereinbarung getroffen ist. Es frägt sich, ob es außerdem gerechtfertigt ist, dem Pächter in gewissen Fällen nicht nur einen Entschädigungsanspruch, sondern zu größerer Sicherheit die Kündigungsbefugniß zu gewähren.

2. Kündigungsbefugniß des Pächters.

Die Fälle, in welchen dem Pächter gesetzlich eine Kündigungsbefugniß eingeräumt wird, sind die folgenden:

1) Nach gemeinem Rechte[1] ist ihm die Kündigung des Vertrages gestattet, wenn
   a. die verpachtete Sache solche Mängel hat, daß deren Gebrauch völlig gehindert, oder beträchtlich vermindert oder erschwert ist;
   b. der Verpächter mit der Einräumung des Gebrauches zögert;
   c. gegründete Furcht vor einer mit der Fortsetzung des Gebrauchs verbundenen Gefahr vorhanden ist;
   d. wenn mehr als die Hälfte des Pachtgutes zu Grunde gegangen ist.[2]
2) Nach preußischem Landrechte kann der Pächter kündigen, wenn
   a. rechtskräftig entschieden ist, daß der Verpächter die Erfüllung im Vertrage übernommener Verbindlichkeiten ohne genügenden Grund verweigert;[3]

---

1) Arndts Pandecten § 313. Anm. 3.

2) v. Hohnstedt, S. 19. § 12.

3) Preuß. Landrecht Tit. V. §§ 396 u. 397; Tit. XXI. §§ 391 u. 393.

b. wenn die verpachtete Sache zu dem bestimmten Gebrauche ganz oder doch größtentheils ohne Verschulden des Verpächters untauglich geworden ist; [1]

c. im Falle eines entstehenden Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt wird. [2]

Die Räumung der Pacht erfolgt mit Ablauf des Wirthschaftsjahres; wenn aber die Kündigung im letzten Quartale des Wirthschaftsjahres geschehen ist, so muß auch noch das darauf folgende Wirthschaftsjahr ausgehalten werden. [3]

3) Der Code Nap. gestattet dem Pächter die Aufhebung des Contracts nur in dem einen Falle, wenn die verpachtete Sache durch Zufall zum Theil zerstört ist. [4]

4) Das österreichische Gesetzbuch gestattet dem Pächter die Aufhebung des Vertrages außer in dem Falle einer mangelhaften Beschaffenheit der Pachtstücke auch dann,

a. wenn ein beträchtlicher Theil des Pachtstückes durch Zufall auf längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird;

b. wenn der Verpächter die verpachteten Gegenstände — insoweit er dafür zu sorgen hat — nicht mehr im brauchbaren Zustande erhält. [5]

In den vorliegenden Contracten wird dem Pächter eine Kündigungsbefugniß in der Regel nicht zugestanden; in einigen Contracten muß er ausdrücklich auf dieselbe verzichten. [6]

Ausnahmen kommen vor

1) im früheren hannoverschen Contracte; [7] hier wird dem Pächter die Befugniß eingeräumt, das Pachtverhältniß für den nächsten Maitag aufzurufen:

a. wenn die zum Pachtgute gehörenden Gebäude ganz oder über die Hälfte oder das Wohnhaus durch Feuer zerstört ist;

b. wenn mehr als ein Drittel der Grundstücke dauernd des Culturzustandes beraubt, übersandet, vergrandet oder abgerissen werden sollte;

---

1) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 382.

2) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 553 u. f. f.

3) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 558.

4) Code Nap. Art. 1722.

5) Hlubeck, III. S. 130; österr. bürgerl. Gesetzbuch § 1117.

6) Gotha § 58; Lippe-Detmold § 4; Preußen § 19; Stolberg §§ 3. 31; Weimar §§ 23. 36.

7) Hannover § 26. No. 3.

c. wenn der Verpächter eine für den Pachthaushaltsbetrieb wichtige Wasserbauanlage nach stattgefundener Zerstörung herzustellen nicht geneigt sein sollte.

2) Im gotha'schen Contract; der Pächter hat das Recht zu kündigen, wenn der Verpächter so viel von dem Areale verkäuft, daß die vierprocentigen Zinsen des Kaufpreises mehr wie den vierten Theil des Pachtgeldes betragen. [1] —

Eine Kündigung des Vertrages wegen Mangelhaftigkeit der verpachteten Sache kann bei Pachtgütern kaum vorkommen; ein Verzicht des Pächters auf die Befugniß, in diesem Falle kündigen zu können, ist für ihn ohne Bedenken.

Eine Kündigung des Vertrages wegen drohender Kriegsgefahr kann für den Verpächter von erheblichem Nachtheil sein, während ein wesentlicher Vortheil für den Pächter namentlich dann nicht aufzufinden ist, wenn er den Contract nicht sofort, sondern erst eine gewisse Zeit, unter Umständen erst ein Jahr nach der Kündigung aufheben kann.

Die wirthschaftlichen Verhältnisse haben sich so umgestaltet, daß es zur Sicherung des Pächters auch nicht mehr erforderlich ist, ihm für den Fall eine Kündigungsbefugniß einzuräumen, daß der Verpächter die verpachteten Gegenstände, so weit er dafür zu sorgen hat, nicht in brauchbarem Zustande erhält; denn diese Sorge ist heute dem Pächter übertragen.

Die Einräumung einer Kündigungsbefugniß für den Fall eines größeren Brandunglücks ist äußerst bedenklich; denn es stehen die möglichen Verluste des Verpächters in Folge dieser Bestimmung durchaus nicht im Verhältniß mit den möglichen Vortheilen des Pächters; der Verpächter kann weit mehr verlieren, als der Pächter gewinnen kann; ja es ist noch gar nicht gesagt, daß es überhaupt für den Pächter vortheilhaft ist, wenn er in diesem Falle abzieht, während für den Verpächter der Abzug des Pächters unbedingt von Nachtheil sein muß.

Nur in einem der angeführten Fälle ist es gerechtfertigt, dem Pächter eine Kündigungsbefugniß einzuräumen: wenn ein beträchtlicher Theil der Grundstücke durch Zufall dauernd unbrauchbar oder dem Pächter durch den Verpächter entzogen wird.

Es versteht sich von selbst, daß es nothwendig ist, contractlich zu bestimmen, ein wie großer Theil des Areals der Nutzung entzogen sein muß, um den Pächter zur Kündigung zu berechtigen.

Ein zweiter Fall, in welchem es gerechtfertigt erscheint, dem Pächter das Recht einzuräumen, vom Vertrage zurückzutreten, ist die Beendigung

1) Gotha § 48.

einer Separation. Die Gründe für diese Meinung sind bereits früher erörtert. [1]

C. Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters.

1. Caution.

Zur Sicherung des Verpächters dient zunächst die in allen Verträgen verlangte Caution des Pächters durch Verpfändung von Staatspapieren, durch Bürgschaftleistung der Ehefrau des Pächters, und unter Umständen durch Bestellung einer Hypothek an seinem Vermögen.

Die Art und Weise der Bestellung der Caution und damit die Fassung der betreffenden contractlichen Bestimmungen ist abhängig von den geltenden Gesetzen. [2]

Als angemessene Höhe der baaren Caution wird in der Regel die Summe eines einjährigen Pachtgeldes betrachtet; daß dieselbe, wenn sie nicht in zinstragenden Papieren besteht, deren Coupons dem Pächter belassen werden können, vom Verpächter angemessen verzinst und für den Pächter sicher gestellt werden muß, versteht sich von selbst. —

Zur weiteren Sicherung des Verpächters enthalten die Verträge noch eine Reihe Bestimmungen, durch welche zum Theil dem Pächter gewisse besondere Verpflichtungen auferlegt, zum Theil dem Verpächter gewisse besondere Rechte eingeräumt werden.

Es finden sich diese Bestimmungen meist zerstreut an verschiedenen Stellen der Verträge; wir lassen sie zunächst in derjenigen Fassung, welche uns zweckmäßig erscheint, hier folgen. [3]

2. Besondere Verpflichtungen des Pächters:

1) Der Pächter ist zum vollen Ersatze aller Schäden verpflichtet, welche durch seine Schuld oder die Schuld von Gliedern seiner Familie, die sich mit seiner Zulassung längere oder kürzere Zeit auf dem Gute aufhalten, entstehen; er haftet auch dem Verpächter für den Schaden, welcher durch unbefugtes Hüten seiner Hirten entsteht. [4]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 30.

2) Hannover § 25 (gem. Recht); Oesterreich § 3; Preußen § 28; § 31 D. S. a. v. Hohnstedt, Verpachtung ꝛc. § 77; 78. Entwurf eines Pachtvertrages § 31.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 32.

4) Anhalt §§ 7, No. 1, 14; Braunschweig § 24; Coburg § 16; Gotha § 21; Preußen § 31 C; Stolberg §§ 5, 16; Weimar § 34.

2) Der Pächter hat seinen Wohnsitz auf dem Pachtgute zu nehmen, und sich der Leitung der Wirthschaft selbst zu unterziehen. [1]

3) Eine Cession der Pacht ist dem Pächter nicht gestattet; die Verafterpachtung einzelner Grundstücke an Dienstleute und Tagelöhner ist gestattet, so weit der Wirthschaftsbetrieb eine solche erfordert. [2]

4) Innerhalb einer Entfernung von 3 Meilen vom Pachtgute darf der Pächter kein Landeigenthum weder für sich, noch für seine Ehefrau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte kaufen, pachten oder bewirthschaften. [3]

5) Alle etwaigen im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche an den Verpächter hat der Pächter, so weit nicht in dem Vertrage Ausnahmen zugelassen sind (Baurechnung), vor dem nächstfolgenden 1. August bei Vermeidung des Verlustes der betreffenden Ansprüche dem Verpächter schriftlich anzumelden. [4]

6) Pächter ist verpflichtet, sämmtliche Gebäude nebst Zubehörungen im Auftrage des Verpächters, jedoch auf seine Kosten, sowie das lebende und todte Inventar und die Vorräthe gegen Feuer zu versichern. [5]

Die Wahl der Versicherungsgesellschaft, sowie die Höhe der Versicherungssumme bedarf der Genehmigung des Verpächters, welchem die Policen auf dessen Verlangen jederzeit vorzulegen oder einzusenden sind.

Der Verpächter ist zur Erhöhung oder Herabsetzung der Versicherungssumme ermächtigt; dem Pächter steht jedoch gegen die Verfügung des Verpächters der Recurs an das Schiedsgericht zu. [6]

---

1) Anhalt § 7 Nr. 4; Baden § 13; Braunschweig § 18; Coburg § 1; Gotha § 19; Hannover § 16 Nr. 1; Holstein § 59; Lippe-Detmold § 28; Mecklenburg § 9; Preußen § 31 A.; Rudolstadt § 29; Stolberg § 26; Stralsund § 16; Weimar § 32.

2) Anhalt § 21; Baden § 13; Braunschweig § 18; Gotha § 19; Hannover § 18; Hessen-Darmstadt § 20; Lauenburg § 11; Lippe-Detmold § 28; Mecklenburg § 33; Nassau Art. 23; Oesterreich § 12; Oldenburg § 19; Preußen § 30; Rudolstadt § 29; Stolberg § 26; Stralsund § 25; Weimar § 32.

3) Anhalt § 7 Nr. 4; Baden § 13; Braunschweig § 18; Gotha § 47; Hannover § 17; Lippe-Detmold § 27; Mecklenburg § 9; Preußen § 31 B.; Rudolstadt § 29; u. a.

4) Gotha § 50; Holstein § 62; Mecklenburg § 37; Preußen § 31 E.; Rudolstadt § 4; Stolberg § 22; u. a.

5) Anhalt § 16 (Inventar und Vorräthe); Hannover § 23 (Gebäudeversicherung vom Verpächter getragen); Holstein § 47 (Ernte und Inventar); Lauenburg § 23; Lippe-Detmold § 21 (Inventar und Vorräthe); Preußen § 20; Rudolstadt § 26 (von der Versicherungsprämie für die Gebäude trägt $^3/_4$ die Regierung § 3[e]); Stolberg § 24 (Inventar und Vorräthe).

6) Wenn das Pachtgut nicht zu einem Gemeindeverbande gehört, welchem die Anschaffung und Erhaltung von Feuerlöschgeräthschaften obliegt, ist hier die Bestimmung über Erhaltung derselben hinzuzufügen.

7) Der Pächter hat die Oel-, Halm- und Schoten-(Hülsen-)früchte gegen Hagelschaden zu versichern und dem Verpächter bis zum 1. Juni jeden Jahres nachzuweisen, daß dies geschehen. [1]

8) Es ist dem Pächter untersagt, Gras, Heu, Grummet, Dünger, Pferch und Früchte auf dem Halme zu veräußern, oder auf sonstige Weise (z. B. durch Behütung der Wiesen mit fremden Schafen) aus der Wirthschaft zu entfernen. Der Verkauf von Stroh ist nicht gestattet im letzten Pachtjahre. Während der Pacht ist der Verkauf von Stroh gestattet gegen den Nachweis, daß die für das verkaufte Stroh eingenommene Summe in demselben Jahre verwandt ist zum Ankauf zweckentsprechender käuflicher Düngemittel.

Die Veräußerung von Rüben und Kartoffeln ist dem Pächter nur gestattet gegen den Nachweis, daß dieselbe Menge Kali und Phosphorsäure, welche in diesen Früchten aus der Wirthschaft entfernt ist, durch Futter (Schlempe, Preßrückstände 2c.) oder Düngemittel wieder eingeführt und verwendet wurde.

Zum Ersatz der in den veräußerten Cerealien und sonstigen Producten aus dem Boden der Wirthschaft entfernten Phosphorsäure hat der Pächter außer den Düngemitteln, welche er für veräußertes Stroh anzukaufen verpflichtet ist, jährlich mindestens .... Pfd. assimilirbare Phosphorsäure entweder in der Form von Düngemitteln oder in der Form von Futtermitteln in die Wirthschaft einzuführen und zu verwenden.

Der Nachweis, daß dies geschehen, ist bis zum 15. Juli eines jeden Jahres für das vergangene Pachtjahr zu liefern. [2]

9) Der Pächter ist verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen über Fruchtfolge, Düngung und Ernte eines jeden Wiesen- und Feldgrundstücks, sowie über Zu- und Abgang des Viehes. Sämmtliche in dieser Beziehung geführte Bücher hat er bei seinem Abgange zurückzulassen. [3]

Von diesen Bestimmungen bedürfen einer Erläuterung und Rechtfertigung nur die unter Nr. 6 und 8.

---

1) Anhalt § 16; Braunschweig § 6 Nr. 11; Gotha § 45; Holstein § 47; Lippe-Detmold § 21; Preußen § 21; Rudolstadt § 26; Stolberg § 24; Stralsund § 21.

2) Anhalt § 12; Baden § 14; Braunschweig § 11 (unter den Bestimmungen über Rückgabe); Coburg § 4; Gotha § 26; Hannover § 16 Nr. 3; Hessen-Darmstadt Art. 13; Holstein § 2 f; Lauenburg § 12; Lippe-Detmold § 12; Mecklenburg § 11; Oesterreich § 6 Nr. 4; Preußen § 9 B.; Rudolstadt § 14; Stolberg § 10; Stralsund § 10, 5; Weimar § 8.

3) Anhalt § 15; Braunschweig § 22; Coburg § 13; Gotha § 42; Hannover § 16 Nr. 10 u. § 22 Nr. 8 d; Lippe-Detmold § 23; Oesterreich § 6; Preußen § 26; Rudolstadt § 20; Stolberg § 27; Weimar § 29.

Ad. 6. Gegen die Bestimmung, daß die Prämie für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer vom Pächter bezahlt werden soll, läßt sich nichts einwenden, wenn der Pächter im Stande ist, vor Abschluß des Contractes die Höhe der Prämie — aus der Gutsbeschreibung — zu erfahren; auch die Bestimmung bedarf keiner Rechtfertigung, daß die Wahl der Versicherungsgesellschaft und die Höhe der Versicherungssumme in Bezug auf die Gebäude der Genehmigung des Verpächters unterliegt und daß diesem die Police auf sein Verlangen jederzeit vorgelegt werden muß.

Die Bestimmung jedoch, daß der Verpächter ermächtigt sein soll, auch die Versicherungssumme des dem Pächter gehörenden Inventars und der Vorräthe zu erhöhen und herabzusetzen, erscheint als Eingriff in die Rechte des Pächters.

Dennoch rechtfertigt sie sich leicht, wenn man überlegt, daß eine zu niedrige Versicherungssumme die Sicherheit des Verpächters, dem das Vermögen des Pächters verpfändet ist, beeinträchtigt, und daß eine zu hohe Versicherungssumme die Gefahr einer Brandstiftung in sich birgt.

Um den Pächter jedoch vor Willkürlichkeiten des Verpächters zu sichern ist es rathsam, dem Pächter die Befugniß einzuräumen, die Entscheidung des Schiedsgerichts provociren zu können.

Ad. 8. Man hat in neuerer Zeit wohl die Meinung ausgesprochen, daß das Verbot, Futter, Stroh und Dünger zu veräußern, nicht mehr erforderlich sei, wenn man den Pächter verpflichte, jährlich die Bodenbestandtheile, welche er in den verkauften Producten ausführe, wieder durch Zukauf in die Wirthschaft einzuführen.

So einfach diese Forderung klingt, so schwierig ist ihre Ausführung.

Zunächst ist klar, daß ein authentischer Nachweis über Einfuhr und Ausfuhr der Bodenbestandtheile überhaupt nicht geliefert werden kann, weil die Berechnung nach Durchschnittsanalysen aufgestellt werden muß.

Der Verpächter würde sich also stets mit einer annähernden Berechnung begnügen müssen; um eine solche annähernde Berechnung zu ermöglichen, würde der Pächter zu verpflichten sein:

1) alle Producte, welche er aus der Wirthschaft ausführt und alle Producte und Fabrikate, welche er einführt, dem Gewichte nach zu notiren;
2) für die Richtigkeit der in dieser Beziehung geführten Bücher einzustehen.

Soll die Berechnung nicht eine Quelle für Differenzen sein, so würde ferner contractlich festgestellt werden müssen:

3) ob das Heu der Wiesen — dessen Bestandtheile stets dem Acker zu Gute kommen — als Einfuhr betrachtet werden soll, oder nicht;[1]

4) wie die Berechnung über Einfuhr und Ausfuhr in Bezug auf das Vieh aufgestellt werden soll;[2]

5) welche Analysen der Berechnung zu Grunde gelegt werden sollen.

Angenommen nun, die Grundsätze für die Ausführung der Berechnung wären völlig festgestellt, und der Pächter lieferte dem Verpächter jährlich den rechnungsmäßigen Beweis, daß die ausgeführten Bodenbestandtheile wieder eingeführt sind, würde dadurch auch der Beweis geliefert sein, welcher geliefert werden soll: daß der Bestand an Nährstoffen in den Feldern der Wirthschaft sich nicht geändert hat? Keineswegs! Denn durch die Herstellung des Gleichgewichts zwischen Ausfuhr und Einfuhr wird nicht bewiesen, daß ein Gleichgewicht zwischen Erschöpfung und Ersatz auch in den einzelnen Feldern der Wirthschaft hergestellt ist; „es handelt sich bei jener Berechnung nicht um den Ersatz der Erschöpfung, sondern nur um die Ausgleichung einer Differenz, welche direct nichts mit der Erschöpfung zu thun hat."[3]

Soll der Beweis, daß der Nährstoffbestand der einzelnen Felder der Wirthschaft erhalten worden ist, geliefert werden, so kann dies nur durch eine zweite Berechnung geschehen, welche die Vertheilung der eingeführten Bodenbestandtheile nachweist.

Wird aber eine solche Berechnung versucht, so zeigt sich, daß, wenn in den einzelnen Feldern der Wirthschaft Erschöpfung und Ersatz ausgeglichen werden sollen, die Ausfuhr von Bodenbestandtheilen aus der Wirthschaft in einem Jahre größer, in einem anderen kleiner sein muß, wie die Einfuhr, weil die wieder eingeführten Bodenbestandtheile in der Praxis nie auf dasselbe Feld zurückkehren, von welchem sie stammen.

Es ist also hiernach selbst dann, wenn man der Meinung ist, daß die einem Felde durch die Ernten entzogenen Nährstoffe diesem durch die Düngung wieder zugeführt werden müssen, unrichtig, von einem Wirthschafter zu verlangen, daß er jährlich die Bodenbestandtheile, welche er aus der Wirthschaft in verkauften Producten ausführt, wieder einführen soll; man könnte nur verlangen, daß dies in einer längeren Reihe von Jahren durchschnittlich geschähe; und wenn dieser Nachweis etwa am Ende einer Pachtperiode geliefert würde, so müßte man, um eine gewisse Garantie zu haben, daß der Nährstoffbestand in den einzelnen Feldern erhalten ist, außerdem einen

1) Drechsler, Statik des Landbaues S. 97—102.

2) Drechsler, Statik S. 117.

3) Drechsler, Statik S. 140—144.

Nachweis verlangen über die Vertheilung der eingeführten Nährstoffe, also über Erschöpfung und Ersatz bei den einzelnen Feldern.

Abgesehen von den fast unüberwindlichen Schwierigkeiten, welche der Ausführung solcher Berechnungen, wenn sie als Beweismittel dienen sollen, entgegenstehen, ist aber vor allem die Frage zu entscheiden, ob die Erhaltung eines gleichmäßigen Bestandes von Pflanzennährstoffen im Boden in der That eine im Interesse des Verpächters nothwendige Forderung ist.

Die Fruchtbarkeit eines Bodens wird nicht unter allen Umständen vermindert dadurch, daß ihm Nährstoffe in den Ernten entzogen werden; es giebt bekanntlich Böden, denen seit Menschengedenken Nährstoffe entzogen sind, ohne daß sich ihre Fruchtbarkeit vermindert hätte.

Für solche Böden fordert der rationelle Wirthschaftsbetrieb heute die Erhaltung eines gleichmäßigen Bestandes von Nährstoffen also nicht.

Die Fruchtbarkeit eines Bodens vermindert sich durch die Hinwegnahme von Ernten erst dann, wenn durch die Cultur der Vorrath entweder eines einzelnen Nährstoffs, oder mehrerer Nährstoffe auf ein gewisses Minimum herabgesunken ist.

Dieser Zustand ist vorhanden in allen Böden, welche gedüngt werden müssen, um angemessene Erträge zu erzeugen; denn jede Düngung bezweckt, von ihrer physikalischen Wirkung abgesehen, entweder einen einzelnen Nährstoff dem Boden einzuverleiben, dessen Vorrath unter das zur Erzeugung eines angemessenen Ertrages erforderliche Minimum gesunken ist, oder den Vorrath aller Nährstoffe zu completiren, so weit es erforderlich ist, um nach der Düngung angemessene Ernten erwarten zu können.[1]

Die Düngung hat daher nicht die Aufgabe, den Bestand an Nährstoffen in solchen Böden dauernd zu erhalten, sondern nur: ihn zu reguliren. Der rationelle Wirthschaftsbetrieb fordert auch für solche Böden nicht die Erhaltung eines gleichmäßigen Bestandes aller Nährstoffe, sondern fordert die Vermehrung derjenigen Nährstoffe, deren Vorrath zu gering ist, läßt dagegen die Verminderung solcher Nährstoffe zu, die in überflüssiger Menge vorhanden sind.

Die Folge jedes, auch des rationellsten Betriebes ist also eine fortwährende Veränderung des Nährstoffgehaltes der Felder; die Aufgabe des Betriebes ist, diese Veränderungen zu beobachten und nach dem Bedürfnisse der zu cultivirenden Gewächse an Nährstoffen durch die Düngung zu reguliren.

Die Forderung, daß der Pächter den Nachweis liefern soll, daß im Verlaufe der Pachtperiode der Bestand an Nährstoffen in den Feldern der Wirth-

1) Drechsler, Statik S. 148.

schaft nicht verändert ist, läßt sich daher im Interesse des Betriebes nicht rechtfertigen.

Aber diese Forderung könnte trotzdem im Interesse des Verpächters nothwendig sein.

Es läßt sich sicherlich nicht bestreiten, daß dem Verpächter in dem Nachweise, daß am Ende einer Pachtperiode der Nährstoffbestand der Felder derselbe ist, wie im Anfang, eine Garantie geboten sein würde, daß sich die Fruchtbarkeit der Felder, so weit sie von dem Nährstoffbestande abhängt, nicht vermindert hat; es folgt jedoch hieraus natürlich nicht, daß dieser Nachweis nothwendig ist, um den Verpächter zu sichern.

Wenn er nothwendig sein soll, so muß er ohne Nachtheil für den Verpächter nicht entbehrt werden können; um darüber klar zu werden, ob er nicht entbehrt werden kann, ist der einfachste Weg, sich das Verfahren eines Pächters zu vergegenwärtigen, der in Bezug auf die Ausfuhr und Einfuhr von Nährstoffen völlig freie Hand hat.

Der Nachweis soll dem Verpächter geliefert werden, damit der Pächter keine „aussaugende" Wirthschaft treibt. Eine „aussaugende" Wirthschaft nennt man eine solche, durch welche der Vorrath an Nährstoffen im Boden mehr und mehr vermindert wird; ist diese Verminderung so weit gegangen, daß sie eine Verminderung der Fruchtbarkeit zur Folge hat, so werden natürlich die Erträge geringer.

Wenn dieser Zeitpunkt bemerkbar wäre, so würde jeder Pächter sofort den erforderlichen Vorrath von Nährstoffen wieder in den Boden hineinschaffen, weil der Ertragsausfall ihn allein trifft.

Dieser Zeitpunkt ist aber nicht bemerkbar; ein vorsichtiger und intelligenter Pächter wird deshalb dahin streben, seine Düngung stets so einzurichten, daß er aus derselben die Erträge erwarten kann, welche er den physikalischen Bodenzuständen und den klimatischen Verhältnissen nach erwarten darf; er wird im eigenen Interesse die Fruchtbarkeit des Bodens zu erhöhen suchen und dies so lange thun, als ihm der Erfolg seiner Thätigkeit in den Ernten zu Gute kommt; also bestimmt bis gegen das Ende der Pachtperiode.

Wird er es aber auch noch in den letzten Pachtjahren thun? — Wenn er es nicht thun wollte, so muß er sich fragen, durch welche Manipulationen er die Fruchtbarkeit des Bodens ausnutzen, also vermindern kann, ohne sich zu schaden.

Er wird auf diese Frage keine Antwort wissen.

Ein ausgedehnter Anbau von Handelsgewächsen oder Körnerfrüchten in den letzten Pachtjahren kann ihm — wenn er Glück hat — allerdings eine Summe Geldes einbringen; aber er muß sie wieder ausgeben, um den Ausfall an Futter zu decken; wollte er dies nicht, sondern

das Vieh schlechter ernähren, so hat er einen Ausfall im Ertrage aus dem Vieh; verringert er den Viehstand, so muß er ihn zur Uebergabe wieder anschaffen; außerdem kann er den Früchten, welche er überliefert, einen geeigneten Standort nicht anweisen und würde in Folge dessen Verluste haben durch den geringen Preis des Feldinventars.

Selbst von der Erlaubniß, Heu und Stroh zu verkaufen, kann er nur in seltenen Fällen, bei besonders guten Ernten, ohne Nachtheil für sich selbst Gebrauch machen; und in solchen Fällen würde die Fruchtbarkeit des Bodens dadurch nicht alterirt.

Es ist eine verkehrte Ansicht, daß der rationelle Betrieb eines Grundbesitzers — von großen Meliorationen abgesehen — ein anderer sei, wie der eines Pächters; der Grundbesitzer düngt seine Aecker nicht zu dem Zwecke, um in ihnen ein Capital anzuhäufen, das sich in den Erträgen verzinst und langsam amortisirt, sondern er düngt sie, wie der Pächter, in der Absicht, das Capital, welches er hineinlegt, sammt Zinsen in den Erträgen möglichst schnell wieder zu gewinnen; das Capital wird aber um so schneller wiedergewonnen, je mehr geschieht, um dem Boden die nach den sonstigen Verhältnissen (Klima, Lage 2c.) überhaupt erreichbare Fruchtbarkeit zu verschaffen oder die vorhandene zu erhalten.

Ein vorsichtiger und intelligenter Pächter, der seinen eigenen Vortheil im Auge hat, kann niemals weder im Laufe, noch gegen das Ende der Pachtperiode die Fruchtbarkeit des Bodens seiner Wirthschaft vermindern.[1]

Ist das Pachtgut in den Händen eines rationellen Landwirths, so ist der Nachweis, daß der Nährstoffbestand der Felder sich im Laufe der Pachtperiode nicht geändert hat, nicht nothwendig im Interesse des Verpächters.

Anders gestaltet sich das Urtheil, wenn man sich das Verfahren eines unvorsichtigen und unwissenden Pächters vergegenwärtigt.

Wenn es auch kaum denkbar ist, daß ein solcher im Laufe einer Pachtperiode den Nährstoffvorrath in den Feldern der Wirthschaft so zu verringern im Stande ist, daß hieraus für den Verpächter ein erheblicher Nachtheil erwüchse, so kann er doch die Ertragsfähigkeit des Bodens durch verschiedene Manipulationen für eine Reihe von Jahren so vermindern, daß die Wiederherstellung der Ertragsfähigkeit erhebliche Opfer erfordert.

---

1) Eine Ausnahme muß für gewisse Bodenverhältnisse zugegeben werden: Ausmergeln von Geestländereien (s. Salfeld, die Kultur der Haidflächen Nord-West-Deutschlands S. 67); hier sind also von Seiten des Verpächters besondere Vorsichtsmaßregeln erforderlich.

Das Princip dieser Manipulationen ist: möglichst viele der erzeugten Bodenproducte *direct* zu Gelde zu machen, auch diejenigen Producte nicht ausgenommen, deren wesentlicher Zweck ist, der weiteren Production zu dienen.

Ein solcher Pächter wird also z. B., wenn er Gelegenheit dazu hat, möglichst viel Heu und Stroh, Rüben, Kartoffeln verkaufen. Der dadurch entstehende Futter- und Düngermangel wird nicht durch den Zukauf anderer Futter- oder Düngemittel beseitigt — es würde ja sonst der größte Theil der eingenommenen Geldsumme wieder ausgegeben werden müssen —, sondern das Vieh muß entweder hungern, oder der Viehstand wird möglichst verkleinert; die Felder werden gedüngt, so weit der Dünger reicht; es ist möglich, daß sie auf das sorgfältigste bearbeitet werden, weil man aus Erfahrung weiß, daß dies auf die Ernten von Einfluß ist; man beansprucht nicht einmal hohe Erträge, sondern sucht nur möglichst schnell in Geld umzusetzen, was der Boden hergiebt.

Es ist die Frage, wie lange sich ein solches Verfahren fortsetzen läßt.

Wenn der Boden, um angemessene Erträge zu liefern, *überhaupt einer Düngung bedarf*, sicherlich *nicht* lange! — Die erste spärliche Ernte hat zur Folge, daß die Felder sich mit Unkräutern bedecken; auch die sorgfältigste Bearbeitung vermag dies nicht zu verhindern; die Verunkrautung nimmt mit jedem Jahre zu; die Ernten nehmen schnell ab; ungünstige Witterungsverhältnisse bewirken, wenn die Früchte, wie man sich vulgär ausdrückt, „nichts unterm Fuß" haben, einen *viel größeren* Ausfall, als wenn der Boden sich in „Kraft" befindet; der Erlös aus den Ernten wird sehr bald die Betriebsausgaben und den Pachtzins nicht mehr decken; die anfangs erworbene Summe muß angegriffen werden; — sie wird bald verbraucht sein; das Ende ist der Ruin des Pächters.

Die Verluste des Verpächters in Folge einer solchen Wirthschaft werden — von mannigfachen anderen hier nicht in Betracht kommenden Verlusten abgesehen — repräsentirt durch die Summe, welche erforderlich ist, um den Boden wieder ertragsfähig zu machen.

Es ist *möglich*, daß es nothwendig ist, zunächst die ausgeführten Bestandtheile der verkauften Producte wieder zurückzukaufen; man kann aber nicht sagen, daß dies in *allen Verhältnissen unbedingt* erforderlich sein wird; wäre es aber erforderlich, so würde, nachdem es geschehen, die Wirthschaft keineswegs wieder in Stand gebracht sein; um die Felder wieder in guten Culturzustand zu versetzen, bedarf es außerdem *jahrelanger Arbeit*, ganz besonders dann, wenn der Boden so beschaffen ist, daß er seiner physikalischen Eigenschaften wegen von Zeit zu Zeit eine *Stallmistdüngung fordert*; denn da der Stallmist in der Regel nicht käuflich ist, muß er in der Wirthschaft selbst producirt werden; zu diesem Zwecke muß

der Viehstand completirt, oder wenn er verkümmert ist, ein neuer Stamm angeschafft werden; der größte Theil des Futters muß in den ersten Jahren angekauft, vielleicht sogar Stroh gekauft werden, um für die Thiere Streu zu beschaffen und die Quantität des Mistes, die in solchen Fällen von nicht geringer Bedeutung ist, zu vermehren; unterdessen dauern die geringen Erträge auf allen Feldern fort, bis sie die erforderliche Stallmistdüngung erhalten haben.

Man weiß, was es heißt und was es kostet, eine zurückgekommene Wirthschaft wieder in Schwung zu bringen.

Die Nachtheile, welche den Verpächter in Folge einer solchen Wirthschaft treffen, liegen weniger darin, daß der Nährstoffvorrath der Felder vermindert wird — denn dieser Schaden würde sich durch die Verwendung einer baaren Geldsumme in kurzer Zeit wieder ausgleichen lassen —, als darin, daß gleichzeitig eine Reihe anderer Bedingungen der Fruchtbarkeit vermindert werden, welche nicht durch baare Aufwendungen in kurzer Zeit, sondern nur durch mühevolle Arbeit in längerer Zeit wieder herzustellen sind.

Würden nun — so muß man fragen — diese Verluste für den Verpächter vermieden sein, wenn der Pächter die Verpflichtung gehabt hätte, den Nährstoffbestand der Felder zu erhalten?

Daß sie zum Theil vermieden wären, ist möglich; daß sie aber ganz vermieden wären, würde nur dann mit Sicherheit angenommen werden können, wenn die Ertragsfähigkeit des Bodens allein abhängig wäre von seinem Vorrathe an Nährstoffen; sie ist aber unter andern auch abhängig von seinen physikalischen Eigenschaften, die zu erhalten oder zu verbessern der Pächter ebenfalls in der Hand hat; ein anerkanntes Mittel, diese zu erhalten und zu verbessern ist bei den meisten Bodenarten, welche einer öfteren Düngung bedürfen, eine von Zeit zu Zeit wiederkehrende Düngung mit Stallmist.

Es ist hier nicht der Ort zu untersuchen, bei welchen Bodenarten eine einträgliche Cultur ohne Stalldünger unmöglich ist; es wird indeß jeder zugeben, nicht nur, daß es Böden giebt, deren Ertragsfähigkeit nur durch Stallmistdüngung erhalten werden kann, sondern auch, daß die Frage, wie weit und unter welchen Verhältnissen es möglich und vortheilhaft ist, den Stalldünger durch käufliche Düngemittel zu ersetzen, bis heute nicht entschieden ist. [1]

So lange aber diese Frage nicht entschieden ist, gewährt der Nachweis, daß der Nährstoffbestand der Felder einer Wirthschaft im Laufe der Pachtzeit erhalten ist, dem Verpächter nur dann einige Sicherheit, daß die

1) Vergl. Journal für Landwirthschaft 1868. S. 28.

Ertragsfähigkeit der Felder erhalten ist, wenn er daneben die Garantie hat, daß die Stallmistproduction der Wirthschaft eine angemessene ist.

Diese Garantie kann dem Verpächter nur [1] gewährt werden durch das Verbot des Verkaufs von Futtermitteln, Stroh und Dünger.

Es ist zwar zuzugeben, daß auch dies Verbot dem Verpächter die volle Sicherheit einer angemessenen Stalldüngerproduction dann nicht gewährt, wenn die Wirthschaft wenig Wiesen besitzt, weil der Pächter hinsichtlich der Futterproduction auf den Acker freie Hand hat; aber gerade deshalb kann dies Verbot um so weniger entbehrt werden, und gewährt — namentlich im Zusammenhange mit den sonstigen Sicherungsbestimmungen [2] — eine genügende Sicherheit dennoch aus dem einfachen Grunde, weil es wirthschaftlich unmöglich ist, nur Verkaufsfrüchte (Körner, Handelsgewächse) anzubauen; zu dem fordert der eigene nächstliegende Vortheil des Pächters den Anbau von Futterpflanzen, weil angemessene Erträge von den Verkaufsfrüchten nicht erzielt werden können, wenn sie nicht im Wechsel mit Futterpflanzen cultivirt werden.

Das Verbot ist also nöthig, um den Verpächter gegen die Verluste möglichst zu schützen, welche ein unvorsichtiger Pächter ihm zufügen kann; damit aber fällt die Nothwendigkeit hinweg, von dem Pächter den Nachweis zu verlangen, daß er alle im Boden vorhandenen Nährstoffe in ihrem Bestande erhalten hat; denn durch dies Verbot werden schon diejenigen Nährstoffe der Wirthschaft erhalten, welche zur Erzeugung von Futter und Stroh erforderlich sind.

Es geht der Wirthschaft von den Bestandtheilen des Futters nur derjenige Theil verloren, welcher sich in den verkauften thierischen Producten befindet; außerdem gehen diejenigen Nährstoffe verloren welche sich in den verkauften Körnern, Zuckerrüben, Kartoffeln befinden.

Ist es nothwendig, daß der Pächter verpflichtet wird, diese Nährstoffe durchschnittlich jährlich wieder zurückzukaufen?

Die Nährstoffe, welche in besonders großen Mengen der Wirthschaft entführt werden, sind Stickstoff, Kohlenstoff und Phosphorsäure; Kali nur dann, wenn Kartoffeln und Rüben verkauft und wenn Wiesen nicht vorhanden sind, durch deren Ertrag der Kalibedarf der Ackerfrüchte gedeckt werden kann.

Der Ankauf von Kohlenstoff ist, so weit er als Nährstoff dient, nie, der von Stickstoff, wenn der Hauptdünger in Stallmist besteht, in der

1) Wir sehen hier ab von den seltenen Fällen, wo es möglich ist, den Stalldünger billiger zu kaufen (z. B. aus Kasernen), als in der eigenen Wirthschaft zu produciren.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 28; § 32 Nr. 1; § 33 Nr. 1, Nr. 3 b.

Regel nicht erforderlich; der Ankauf von Kali nur selten, nämlich für den Acker nur dann, wenn der Kalibedarf durch die zurückbezogenen Fabricationsrückstände (Schlempe, Preßlinge 2c.) und die vorhandenen Wiesen nicht gedeckt werden kann; für die Wiesen dann, wenn eine natürliche Nährstoffzufuhr (durch Wässerung, Compost) nicht möglich ist. Unter allen Umständen nothwendig bleibt also in der Regel nur der Ankauf von Phosphorsäure; der Ankauf dieses Nährstoffes erscheint um so nothwendiger, wenn man bedenkt, daß er in den Körnern von jeher verkauft und dem Ackerboden in neuerer Zeit nur selten auf natürlichem Wege zugeführt wird, nämlich nur in denjenigen Wirthschaften, welche besonders viel Wiesen und Weiden besitzen; hier erhält der Acker die Phosphorsäure, welche im Gras und Heu durch den Magen der Thiere in den Dünger wandert, der dem Acker zugeführt wird.

Die Phosphorsäure ist derjenige Nährstoff, dessen Ankauf heute in den meisten Wirthschaften Deutschlands nothwendig ist, während für den Ankauf anderer Nährstoffe ein allgemeines Bedürfniß noch nicht vorzuliegen scheint.

Von diesem Standpunkte aus kommt es also für den Verpächter besonders darauf an, die Gewißheit zu haben, daß der Bestand an Phosphorsäure in den Feldern des Pachtgutes nicht vermindert wird.

Es ist nicht schwierig, nach der Größe des Gutes und seinen durchschnittlichen Erträgen annähernd zu ermitteln, wie viel Pfund Phosphorsäure in verkauften Producten etwa durchschnittlich jährlich ausgeführt werden können; bestimmt der Verpächter hiernach diejenige Quantität Phosphorsäure, welche durchschnittlich jährlich angekauft und verwandt werden soll, so gewährt ihm diese Bestimmung zwar nicht die volle Sicherheit, daß der Bestand an Nährstoffen in den einzelnen Feldern der Wirthschaft zum Nachtheil ihrer Ertragsfähigkeit sich nicht verändern wird, aber doch eine so genügende Sicherheit, daß ein weiterer Nachweis über die Veränderungen des Nährstoffgehaltes vom Standpunkte des Verpächters aus entbehrt werden kann.

Das Resultat unserer Betrachtung ist also dies:

Der Nachweis, daß der Vorrath von Nährstoffen im Boden der Wirthschaft oder in den einzelnen Feldern derselben während der Pachtperiode nicht vermindert ist, kann authentisch nicht geliefert werden und die Berechnung ist überaus schwierig. Wäre dieser Nachweis aber auch geliefert, so wäre damit noch nicht bewiesen, daß sich die Ertragsfähigkeit der Felder nicht vermindert hat, weil diese nicht allein von dem vorhandenen Nährstoffvorrath abhängt.

Für die meisten Wirthschaften Deutschlands scheint zur Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens die Düngung mit Stallmist nicht entbehrt werden zu können.

Das Verbot des Verkaufs von Futter, Stroh und Dünger ist deshalb nothwendig, so lange nicht sicher ist, daß der Boden der betreffenden Wirthschaft ohne Stallmistdüngung in seiner Ertragsfähigkeit erhalten werden kann.

Durch die Berechnung über Ausfuhr und Einfuhr von Nährstoffen wird also dies Verbot nicht entbehrlich gemacht.

Wird dies Verbot aber nicht entbehrlich gemacht, so ist auch jene Berechnung im Interesse des Verpächters nicht erforderlich, sondern kann — von Ausnahmefällen abgesehen — in ihrer Wirkung ersetzt werden durch eine contractliche Vereinbarung über die Menge von Phosphorsäure, welche durchschnittlich jährlich vom Pächter anzukaufen ist. —

Wenn nun aber auch anerkannt werden muß, daß das Verbot des Verkaufs von Futter, Stroh und Dünger im Interesse des Verpächters nothwendig ist, so läßt sich doch nicht läugnen, daß Fälle vorkommen können, wo es für den Pächter wünschenswerth und ohne Nachtheil für die Wirthschaft wäre, wenn er einen Theil des Strohes verkaufen könnte.

Um den Pächter in dieser Beziehung möglichst freie Hand zu lassen, ohne das Interesse des Verpächters zu gefährden, empfiehlt sich die Bestimmung, daß der Pächter im Laufe der Pacht mit Ausnahme des letzten Pachtjahres Stroh verkaufen kann, wenn er die für den Verkauf von Stroh eingenommene Geldsumme zum Ankauf käuflicher Düngemittel wieder verwendet.

Der Pächter hat dann durch den Verkauf von Stroh niemals einen directen pecuniären Gewinn; er wird also von dieser Erlaubniß nur dann Gebrauch machen, wenn er glaubt, durch den Umtausch von Stroh gegen käufliche Düngemittel die Ertragsfähigkeit des Bodens zu heben.

Dem Verpächter aber kann aus dieser Manipulation um so weniger ein Nachtheil erwachsen, als mit der Summe Geldes, mit welcher ein Cntr. Stroh bezahlt wird, viel mehr und werthvollere Nährstoffe gekauft werden können, als in einem Cntr. Stroh enthalten sind.[1] —

---

1) In 1 Ctr. Roggenstroh sind beispielsweise enthalten:

0,4	Pfund Stickstoff im Werthe von etwa à 7,0 Gr.	2,80 Gr.
0,6	Pfund Kali à 3 Gr.	1,80 „
0,36	Pfund Kalk 0,15 Gr.	0,05 „
0,12	Pfund Magnesia 0,3 Gr.	0,36 „
0,3	Pfund Phosphorsäure à 3,0 Gr.	0,90 „
0,22	Pfund Schwefelsäure 0,5 Gr..	0,11 „
2,70	Pfund Kieselsäure	—
	Summa	6,02 Gr.

Der Preis pro Cntr. beträgt dagegen 7½—15 Gr. u. mehr. (Die Bestandtheile sind

Außer den besprochenen und gerechtfertigten Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters findet sich in den meisten Verträgen noch die Bestimmung, daß der Pächter den Viehstand nicht willkürlich verringern darf; man setzt entweder einen Geldbetrag fest, unter welchen der Werth des Viehstandes nicht sinken darf;[1] oder reducirt sämmtliches Vieh auf Stück „Großvieh" und bestimmt dessen Minimalbestand;[2] oder gewährt dem Verpächter das Recht, darüber zu entscheiden, welche Zahl von jeder Viehgattung zur guten Bewirthschaftung des Gutes erforderlich ist.[3]

Die letzte Bestimmung heißt nichts anderes, als den Verpächter zum Principal des Pächters machen; sie legt das Wesentliche der Wirthschaftsorganisation in die Hand des Verpächters; es bedarf keines Beweises, daß diese Bestimmung unstatthaft ist.

Die Bestimmung, durch welche der Pächter verpflichtet wird, eine gewisse Stückzahl „Großvieh" zu halten, ist für ihn weniger bedenklich, aber nur dann ohne Gefahr, wenn dem Reductionsmaßstabe das Lebendgewicht zur Grundlage dient. Es kann z. B. vorkommen, daß ein Pächter es vortheilhaft findet, seine Merinoheerde abzuschaffen und Fleischschafe zu halten. Wenn das Lebendgewicht der Merinoschafe durchschnittlich 70 Pfd., das der Fleischschafe 100 Pfd. beträgt, so wird er ohne Nachtheil für die Düngererzeugung an Stelle von 100 Stück Merinoschafen 70 Stück Fleischschafe halten, den Bestand also um 30 % vermindern können. Diese Verminderung ist aber contractwidrig, wenn beispielsweise 10 Stück Schafe ohne Rücksicht auf ihr Lebendgewicht = 1 Stück „Großvieh" gerechnet werden; es ist daher möglich, daß ein Verpächter, dem es an hinreichender Einsicht fehlt, die Verminderung nicht gestattet und dadurch den Pächter erheblich schädigt.

Angesichts des Umschwunges in der Betriebsweise, welcher sich in Deutschland augenblicklich vollzieht und der im Wesentlichen darin besteht, daß die Verwerthung von Bodenproducten durch das Vieh immer mehr in den Vordergrund tritt, weil sie sich rentabel erweist — Angesichts dieses Umschwunges ist aus wirthschaftlichen Gründen das Verbot der Verringerung des Viehstandes kaum mehr erforderlich; es genügt, wenn der Pächter im Allgemeinen verpflichtet wird, dauernd einen den wirthschaftlichen Verhältnissen des Pachtgutes in jeder Beziehung entsprechenden Viehstand zu

---

berechnet nach Schumacher, Erschöpfung und Ersatz S. 272; die Preise nach Karmrodt, entnommen aus dem zweiten Heft der Georgika red. von Birnbaum, S. 122.)

1) Preußen § 9 u. a.

2) Hannover § 16. No. 2.

3) Weimar § 14.

halten,[1] und bei der Rückgabe zu überliefern;[2] es genügt diese Bestimmung um so mehr, wenn im Vertrage ein Schiedsgericht eingesetzt ist, durch welches vorkommenden Falles festgestellt werden kann, ob der Pächter seiner Verpflichtung in Bezug auf die Haltung eines angemessenen Viehstandes nachkommt.

Hält man vom juristischen Standpunkt aus, weil das Inventar des Pächters dem Verpächter verpfändet ist, die contractliche Festsetzung eines Minimalbestandes für nothwendig oder wünschenswerth, so empfiehlt sich dann das Verfahren des preußischen Contractes, also die Festsetzung eines Geldbetrages, unter welchen der Werth des Viehstandes nicht sinken darf, ein Verfahren, in welchem eine wirthschaftlich ungerechtfertigte Beschränkung des Pächters nicht gefunden werden kann.

3. Besondere Rechte des Verpächters.

1) **Revision.**[3] Die Bestimmung, daß der Verpächter berechtigt ist, die Wirthschaft jeder Zeit zu revidiren oder durch Sachverständige revidiren zu lassen, rechtfertigt sich von selbst; der Verpächter muß im Stande sein, sich Aufklärung darüber zu verschaffen, ob der Pächter den von ihm eingegangenen Verpflichtungen nachkommt.

2) **Einziehung der Caution.** Die Fälle, in denen der Verpächter berechtigt sein soll, sich aus der baaren Caution des Pächters bezahlt zu machen, lassen sich im voraus nicht aufzählen. Um den Pächter jedoch gegen ein unberechtigtes Verfahren des Verpächters sicher zu stellen, ist es rathsam, dem Pächter das Recht einzuräumen, gegen das Verfahren des Verpächters die Entscheidung des Schiedsgerichts anrufen zu können.[4]

3) **Aufhebung des Contracts.** Eine Kündigung des Vertrages entweder mit der Folge, daß der Contract sofort aufgehoben ist, oder mit der Folge, daß er erst nach Ablauf einer gewissen Zeit aufgehoben ist, gestattet das gemeine Recht dem Verpächter in folgenden Fällen:[5]
   a. wenn der Pachtzins zwei Jahre rückständig bleibt;
   b. wenn die verpachtete Sache mißbraucht wird;

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 18.

2) Entwurf eines Pachtvertrages § 27. No. 7.

3) Coburg § 22; Gotha § 43; Hannover § 16 No. 10; Lippe-Detmold § 24; Preußen § 27; Rudolstadt § 21; Stolberg § 27; Weimar § 30. Entwurf eines Pachtvertrags § 33, 1.

4) Entwurf eines Pachtvertrages § 33, 2.

5) Arndts, Pandecten § 313. Anm. 2.

c. wenn eine den Gebrauch hindernde Reparatur nothwendig ist;
d. wenn der Concurs gegen den Pächter eröffnet ist.

Nach preußischem Landrechte steht dem Verpächter das Recht der Kündigung zu:

a. wenn der Pachtzins ein halbes Jahr rückständig ist; [1]
b. wenn der Pächter seinen Obliegenheiten in wirthschaftlicher Verwaltung dergestalt zuwider handelt, daß ein erheblicher Schaden für die Substanz des Gutes zu besorgen ist; [2]
c. wenn der Fall einer nothwendigen gerichtlichen Veräußerung der Sache eintritt; [3]
d. wenn rechtskräftig entschieden ist, daß der Pächter die Erfüllung seiner im Vertrage übernommenen Verbindlichkeiten ohne genügenden Grund verweigert; [4]
e. im Falle eines entstehenden Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt wird. [5]

Der Code Napoléon räumt dem Verpächter in folgenden Fällen die Kündigungsbefugniß ein:

a. wenn der Pächter das Gut nicht mit dem nothwendigen Vieh und Geräthe versieht;
b. wenn er den Anbau unterläßt, oder nicht als guter Hauswirth betreibt;
c. wenn er die gepachtete Sache mißbraucht;
d. wenn er den Bestimmungen des Pachtcontracts keine Genüge leistet und daraus für den Verpächter Schaden erwächst. [6]

Nach dem österreichischen Gesetzbuche kann der Verpächter den Contract aufheben:

a. wenn der Pächter nach geschehener Anmahnung mit der Bezahlung des Pachtgeldes dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Pachtzins nicht vollständig entrichtet;
b. wenn der Pächter einen erheblich nachtheiligen Gebrauch von den Pachtstücken macht. [7]

In den meisten Pachtcontracten wird die Kündigungsbefugniß des Verpächters noch weiter ausgedehnt, als sie ihm den Rechten nach zusteht; der

1) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 298.
2) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 477.
3) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 350.
4) Preuß. Landrecht Tit. V. § 396.
5) Preuß. Landrecht Tit. V. § 553.
6) Code Nap. Art. 1766.
7) Bürgerl. Gesetzbuch § 1118. Hlubeck, Landwirthschaftslehre III. § 153.

preußische Pachtcontract stipulirt dieselbe in 16 verschiedenen Fällen,[1] d. h. genau besehen, fast in allen Fällen, wo der Pächter eine der im Contracte übernommenen Verbindlichkeiten nicht erfüllt; dasselbe Princip wird in den meisten Pachtverträgen befolgt;[2] nur wenige beschränken die Kündigungsbefugniß des Verpächters auf besondere, ausnahmsweise vorkommende Fälle[3] (Verschuldung, Concurs, ehrenrührige Strafen), ohne jedoch die Kündigungsbefugniß, welche dem Verpächter nach dem geltenden Rechte zusteht, auszuschließen. —

Daß dem Verpächter das Recht zustehen muß, in all den Fällen den Contract aufzuheben, wo ihm aus der Fortsetzung der Pacht unzweifelhaft Verluste erwachsen würden, ist unbestreitbar; darüber aber läßt sich streiten, ob es gerechtfertigt ist, dem Verpächter diese Befugniß auch in Fällen einzuräumen, wo der Pächter contractlich übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, also als *Mittel*, den Pächter zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten zu *zwingen*.

Wenn man jedoch bedenkt, daß dem Verpächter außer der Festsetzung einiger Conventionalstrafen weitere Zwangsmittel nicht zu Gebote stehen, — wenn er processualische Weitläufigkeiten vermeiden will — so muß man zugeben, daß es dem Verpächter nicht verdacht werden kann, wenn er sich der Kündigungsbefugniß als Zwangsmittel bedient; nur möchte es im Interesse beider Contrahenten wünschenswerth sein, daß der Verpächter in all den Fällen, wo es *zweifelhaft* sein kann, ob eine mit Kündigung des Contracts bedrohte Handlung des Pächters als *contractswidrig* anzusehen ist, die Entscheidung darüber dem Urtheile des Schiedsgerichts überläßt.

Von diesem Gesichtspunkte aus würde über die Kündigungsbefugniß des Verpächters die folgende Bestimmung in den Contract aufzunehmen sein:[4]

„Der Verpächter ist befugt, das Pachtverhältniß auf den nächsten 1. Juli zu kündigen oder sofort aufzuheben, wenn

a. Concurs über das Vermögen des Pächters erkannt wird;
b. das Pachtgeld von zwei Terminen rückständig ist;
c. der Pächter die Bürgschaft seiner Ehefrau nicht rechtzeitig herbeischafft;

---

1) Preußen § 34.

2) Anhalt § 3; Baden §§ 28, 30; Braunschweig §§ 7, 18; Coburg § 22; Gotha § 59; Hannover § 26, 2 u. 3; Nassau Art. 24; Oesterreich §§ 12, 15; Rudolstadt § 21; Stralsund § 27; Weimar § 36.

3) Lauenburg § 37 (Concurs); Lippe-Detmold § 32; Mecklenburg § 26; Oldenburg §§ 19, 22; Stolberg § 31.

4) Entwurf eines Pachtvertrags § 33, 3.

d. die Vorlegung seiner die Naturalwirthschaft betreffenden Bücher verweigert;
e. die eingezogene Caution nicht binnen vier Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zur vorigen Höhe ergänzt;
f. für einen Verschwender, Wahn- oder Blödsinnigen erklärt wird;
g. wegen Steuerdefraudation bestraft, oder zu einer Freiheitsstrafe verurtheilt wird, oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert;
h. sich auf irgend welche Weise einer Deterioration der Wirthschaft oder einer contractswidrigen Wirthschaftsführung und Handlung schuldig macht.

Wenn eine Kündigung aus den aufgeführten Gründen erfolgt, so verzichtet der Pächter auf jedes schiedsrichterliche Urtheil und auf jedes gerichtliche Verfahren gegen die Berechtigung der Kündigung und gegen deren Folgen; darüber jedoch, ob eine Kündigung aus den unter h angeführten Grunde berechtigt ist, soll nicht der Verpächter, sondern das auf Antrag desselben zu berufende Schiedsgericht entscheiden.

Wenn der Vertrag vor dem Ende der Pachtzeit aufgehoben wird, so hat der Pächter den Pachtzins bis zum Ablaufe des Pachtjahres, in welchem die Räumung erfolgt, zu bezahlen, wogegen bis dahin die Sequestration des Gutes auf Rechnung des Pächters, jedoch nach den Anordnungen des Verpächters erfolgt."

4) **Exmission.**[1] In jedem Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses muß dem Verpächter das Recht der Exmission des Pächters oder seiner Erben und Nachfolger zustehen, wenn die Rückgabe des Pachtgutes verweigert werden sollte.

4. Conventionalstrafen.

Es giebt Verträge, in denen jeder Paragraph, welcher dem Pächter eine Verpflichtung auflegt, mit einer Strafandrohung schließt.[2]

Abgesehen davon, daß es sich der Uebersichtlichkeit wegen empfiehlt, die Conventionalstrafen zusammenzustellen,[3] kann man es in unserer Zeit, wo der Stand der Pächter größerer Güter einer mindestens gleich hohen Bildungssphäre angehört, wie die meisten Besitzer jener Güter, und wo der Pächter persönlich völlig unabhängig von seinem Verpächter gestellt sein muß, nicht mehr rechtfertigen, dem Verpächter ein förmliches „Strafrecht" ein-

1) Hannover § 25 d. Entwurf eines Pachtvertrags § 33, 4.
2) Namentlich unter den Verträgen über die Verpachtung von Privatgütern.
3) Coburg § 29.

zuräumen; selbst dann, wenn der verpachtende Theil eine Behörde ist, muß man es wünschenswerth finden, daß die Strafbefugniß des Verpächters möglichst eingeschränkt und namentlich der Pächter *vor jeder Willkür* des Verpächters völlig geschützt ist.

Wenn man Conventionalstrafen stipulirt für den Fall, daß der Pächter gewisse Verbindlichkeiten bis zu einer bestimmten *Zeit* nicht erfüllt, so sind willkürliche Verfügungen des Verpächters leicht dadurch auszuschließen, daß die Summe *fest bestimmt* wird, welche vom Pächter vorkommenden Falls erlegt werden soll; also z. B. 10 Thlr. für den Fall, daß gewisse dem Verpächter einzuliefernde Abrechnungen (Baurechnung) bis zu dem contractlich bestimmten Tage nicht eingeliefert sind; für jede fernere Verzögerung kann — wenn die Einlieferung der Berechnung von Wichtigkeit ist — die Strafe in contractlich bestimmter Weise sich steigern; z. B. um 15 Gr. für jeden Tag, um welchen die betreffenden Berechnungen später eingeliefert werden, als contractlich bestimmt ist.

Wenn die Conventionalstrafe dazu dienen soll, den Pächter zu dauernder *Erfüllung gewisser Verpflichtungen* zu nöthigen, so muß, um die Straffestsetzung der Willkür des Verpächters zu entziehen, entweder die *Höhe* der Strafe für jeden einzelnen Fall contractlich festgesetzt, oder, wenn dem Verpächter die Festsetzung innerhalb gewisser Grenzen zugestanden wird, dem Pächter das Recht eingeräumt werden, gegen die Höhe der Strafe *Recurs* an das Schiedsgericht ergreifen zu können.

Das Recht, auch *die* Frage der Entscheidung des Schiedsgerichts unterstellen zu können, ob eine Strafe überhaupt verwirkt ist, muß endlich dem Pächter in all den Fällen zugestanden werden, wo es zweifelhaft sein kann, ob eine mit Strafe bedrohte Handlung des Pächters als contractswidrig anzusehen ist; wenn z. B. der Pächter für jede Handlung, welche eine Deterioration der Wirthschaft zur Folge hat, mit Strafe bedroht wird, so würde der Pächter, wenn der Verpächter *allein* darüber zu entscheiden hat, ob ein solcher Fall eingetreten, vollständig der Willkür des Verpächters Preis gegeben sein; denn die Entscheidung der Frage, ob eine Handlung des Pächters eine Deterioration der Wirthschaft zur Folge gehabt hat, oder ob eine gefundene Deterioration die Folge ist von einer contractswidrigen Handlung des Pächters, liegt nicht auf der Hand, sondern kann unter Umständen äußerst schwierig sein; es ist möglich, daß die Ansicht des Verpächters lediglich eine persönliche, vielleicht durchaus unbegründete Meinung ist.[1] —

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 34.

Schluß.

In der Schlußbestimmung des Vertrages verzichten die Contrahenten auf alle Rechtswohlthaten und Einreden, welche ihnen gegen die Bestimmungen des abgeschlossenen Vertrages zu Gute kommen könnten, namentlich verzichtet der Pächter auf das Recht der Compensation seiner Forderungen und der Retention des Pachtzinses und der Pachtobjecte. [1]

Je nach den bestehenden Gesetzen und Rechtsvorschriften kann es erforderlich sein, in die Schlußbestimmung noch besondere Cautelen aufzunehmen. [2]

Die Kosten des Vertrages (Stempel, Gerichtskosten), der Hypothek und Bürgschaftsbestellung trägt in der Regel der Pächter; [3] es erscheint nicht gerechtfertigt, ihm noch weitere besondere Kosten [4] aufzubürden, namentlich dann nicht, wenn dieselben sich im voraus nicht bemessen lassen. [5]

---

1) v. Hohnstedt, Verpachtung S. 155 u. f. f. Braunschweig § 16; Gotha § 54 u. f. f.; Hannover § 6; Preußen § 37; Rudolstadt § 36. Entwurf eines Pachtvertrags § 35.

2) Z. B. Hannover § 28: über die Vollstreckbarkeit der Leistungen des Pächters.

3) Ausnahmen sind: Nassau Art. 27.

4) Hannover § 9: an Verpachtungsgebühren einen Groschen vom Thaler des Pachtgeldes für die ganze Pachtzeit!

5) Rudolstadt § 3; Stolberg § 19[a] (und andere): alle Verläge, welche durch die Verpachtung entstanden sind (also vermuthlich auch die Kosten von Licitationsterminen, welche zum Zwecke der Verpachtung angestellt, aber resultatlos verlaufen sind).

Anhang No. I.

Inventarium

über

die dem herrschaftlichen Conductori C. F den 1. Mai 1801 übergebenen Vorwerke A. und S.

Lit. F.

An Stroh

sind pro Inventario zu gewähren:

47 1/2 Schock Lang- oder Schüttenstroh à 2 Thlr.	95 Thlr. — gGr. — Pf.
80 1/5 Schock Bündel- oder Krummstroh à 1 Thlr 4 gGr.	93 „ 13 „ 7 1/5 „
Summa	188 Thlr. 13 gGr. 7 1/5 Pf.

Dagegen sind nach einer vor der Pachtabgabe geschehenen Zählung geliefert:

Langstroh

zu A.	51 Schock 1 Mandel — Bd.
zu H.	20 „ 1 „ — „
143 Thlr.	71 Schock 2 Mandel — Bd. à 2 Thlr.

Bündelstroh

zu A.	5 Schock — Mandel — Bd.
zu H.	3 „ 3 „ 9 „
10 Thlr. 9 gGr. 2 Pf.	8 Schock 3 Mandel 9 Bd. à 1 Thl. 4 gGr.

Verglichen ist Minus

35 Thlr. 4 gGr. 5 Pf.

Lit. Y.

Taxatum nebst Abrechnung

der dem Conductori F. vom Pachtschäfer G. mit Einschluß des herrschaftlichen Inventarii überlieferten gesammten Schäferei.

Stück		Taxatum à Stück Thlr.	gGr.	Pf.	Ganzer Betrag Thlr.	gGr.	Pf.
	I. Schafvieh.						
302	Milchende Schafe incl. einige Gellen . .	1	20	8	562	1	4
35	3 1/4 jährige oder alte Hammel	2	8	—	81	16	—
140	2 1/4 jährige oder Erstlingszibben . . .	1	18	8	248	21	4
116	2 1/4 jährige od. Erstlingshammel incl. Böcke	1	21	8	220	17	4
93	1 1/4 jährige oder Jährlingszibben . . .	1	12	—	139	12	—
116	1 1/4 jährige oder Jährlingshammel incl. Böcke	1	13	4	180	10	8
266	Zibben und Hammel incl. Bocklämmer .	—	19	8	217	23	4
1068	. . . . . Summa	—	—	—	1651	6	—
	Hiervon geht ab das von G. dem Conductori F. als eisern zu liefernde herrschaftliche Inventarium an Schafvieh, nach dem Taxato von des ehemaligen Pachtschäfers Koch Antritt de Michaelis 1771 für						
146	alte Schafe	1	9	6	203	19	—
68	alte Hammel und Böcke	1	10	6	97	18	—
60	1 1/2 jährige Hammel und Böcke	1	2	8	66	16	—
54	1 1/2 jährige Zibben	1	—	4	54	18	—
58	1/2 jährige Hammel und Bocklämmer .	—	11	2	26	23	8
53	1/2 jährige Zibbenlämmer	—	11	2	24	15	10
439	. . . . . Summa	—	—	—	474	14	6
	Abgezogen giebt Conductor F. an den Pachtschäfer G. als Superinventarium für Schafvieh heraus				1176	15	6

Anhang No. II.

Inventarium

des Vorwerks H. den 22. April 1844.

Generalabrechnung.	Das eiserne Inventarium von 1754 beträgt Thlr.	gGr.	Pf.
I. Viehinventarium:			
a. Pferde	65	12	—
b. Hornvieh	190	20	—
c. Schafe	307	15	4
II. Ackergeräthe	71	12	—
III. Schäfereigeräthe	—	—	—
IV. Heu und Grummet	—	—	—
V. Stroh	18	—	—
VI. Heckerling und Spreu	—	—	—
VII. Mist: nach dem eisernen Inventario von 1754 müssen 150 Fuder abgegeben werden; diese wurden im Jahre 1823 laut Inventario das Fuder zu 6 gGr. Gold taxirt, betragen also nach Gelde	37	12	—
VIII. Die reinen Früchte sind in natura geliefert worden.			
IX. Feldinventarium:			
a. Einsaat, preuß. Courant.			
b. Pflugarten	154	18	—
c. Düngung	269	—	—
X. Hausgeräthe, preuß. Courant.			
Summa	1114	17	4
in Golde der Louisd'or à 5 Thlr.			

Sinnentstellende Druckfehler.

Bd. I. S. 77 Anm. Zeile 5 von oben statt 62,4 lies 65,4.
Bd. I. S. 79. Kopf der Tabelle, statt gGr. lies Gr.
Bd. II. Inhaltsverzeichniß; Baden § 12, statt Stallvieh lies Stellvieh.

Halle, Buchdruckerei des Waisenhauses.

Der

landwirthschaftliche Pachtvertrag

von

Gustav Drechsler.

Zweiter Band.

Entwurf eines Pachtvertrags für ein größeres Landgut und Sammlung von Pachtverträgen.

Halle,
Verlag der Buchhandlung des Waisenhauses.
1871.

Inhalt.

Seite

I. Entwurf eines Pachtvertrags für ein größeres Gut nebst Anlagen . . . . . 1—46.
Inhalts-Verzeichniß zum Entwurf S. 3.

II. Sammlung bestehender Pacht-Verträge und Pacht-Bedingungen . . . . . 49.

Anhalt: Allgem. Bedingungen zur Verpachtung der Herzogl. Domainen . . 49—60.
§ 1 Gewährleistung; 2 Pachtzeit; 3 frühere Aufhebung der Pacht; 4 Tod des Pächters; 5 Zahlung der Pacht; 6 Uebernahme von Lasten und Abgaben; 7 Verpflichtungen und Beschränkungen der Pächter im Allgemeinen; 8 Wege, Gräben, Teiche; 9 Gebäude; 10 Baulasten; 11 Gärten und Plantagen; 12 Aecker; 13 Wiesen; 14 Hutungen; 15 Wirthschaftsbücher; 16 Versicherungen; 17 Feldbestellung im letzten Pachtjahre; 18 Wirthschaftsinventar; Viehverkauf im letzten Pachtjahre; 19 Erlaß am Pachtgeld; 20 Meliorationen; 21 Cession; 22 Sicherheits-Bedingungen; 23 Entschädigungs-Ansprüche; 24 Kosten; 25 Uebergabe und Rückgewähr.

Baden: Pacht-Contract über das Großherzogl. Hofgut N. . . . . 61—66.
§ 1 Consistenz; 2 Saaten; 3 unentgeltlich übergebene Vorräthe; 4 Gebäudeunterhaltung; 5 Reinlichkeit des Hofes; 6 ordnungsmäßige Cultur; 7 Straßen und Wege; 8 Steinbruch; 9 Ausstockung von Buschwerk; 10 Culturveränderungen; 11 Viehstand; 12 Stallvieh; 13, 14, 15 verschiedene Verbote; 16, 17 Grenzsteine; 18 Obstbäume; 19 Eingriffe; 20 Hutung; 21 Lasten, Abgaben; 22 Zehnten; 23 Gewähr; 24 Pachtdauer; 25 Pachtzins; 26 Erlaß; 27 Concurs; 28 Caution; 29 Pachtauflösung; 30, 31 Strafen; 32 richterliche Entscheidung; 33, 34 Steigerungsbedingungen.

Braunschweig: Pacht-Contract über die Herzogl. Domaine N. . . . . 67—76.
§ 1 Gegenstand und Dauer; 2 Benutzung der Pachtgegenstände; 3, 4 Tod des Pächters; 5 Pachtgeld und Zahlungstermine; 6 Nebenleistungen; 7 unterbliebene Pachtzahlung; 8 Theilnahme an Geschäften; 9 Rechnungswesen; 10 Gewährsleistung; 11 Uebergabe und Rückgabe; 12 Gebäude; 13 Brandschäden; 14 Versicherung; 15 Weidenbäume; 16 Retentionsrecht; 17 Caution; 18 Afterpacht, Cession; 19 Holzbedürfnisse; 20 Getreidelieferung; 21 Teiche; 22 Buchführung; 23 Drainanlagen; 24 Bürgschaft für die Hirten; 25 industrielle Anlagen; 26 Röhrenleitung; 27 Entsagung der Erstigkeit ꝛc.

Coburg: Normativ für die Verpachtung der Herzogl. Domainengüter . . 77—87.
§ 1 Wohnsitz; 2 Wirthschaftsplan; 3 Behandlung; 4 Ackerbau; 5 Futterkräuter; 6 Wiesen; 7 Gärten, Obstbau; 8 Holznutzung; 9 Fischerei; 10 Hut und Trift; 11 Pferchschlag; 12 Viehzucht; 13 Register; 14 Gerechtsame; 15 Gebäude; 16 Feuerschäden; 17 Hausleute; 18 Verminderung der Gebäude; 19 Baureparaturen; 20 Caution; 21 Pfandbestellung; 22 Revision; 23 Pachtübergang; 24 Taxation; 25 Pachtübernahme; 26 Exmission; 27 letztes Pachtjahr; 28 Rückgabe; 29 Conventionalstrafen.

Gotha: Allgem. Bedingungen für die Verpachtung der Herzogl. Domainengüter 88—103.
§ 1 Umfang; 2—10 Uebergabe; (Gebäude, Grundstücke, Säelohn, Mobilien und Semoventien; Mehr- oder Mindergewähr; Kosten;) 11 Rechte des Pächters; 12 Gewährsleistung; 13 Gefahr für Erträge; 14 Hagelversicherung im letzten Pachtjahre; 15 Nachträge zur Gutsbeschreibung; 16 Gerichtsstand ꝛc.; 17 Pachtgeld; 18 Abgaben, Lasten; 19 Bewirthschaftung; 20 Gebäude; 21 Haftung für Beschädigungen von andern; 22 Neubauten; 23 wenn Gebäude unbrauchbar werden;

Seite

24 Bestellung ausgewinterter Länderei; 25 Bewirthschaftung im allgemeinen; 26 Dungmittel; 27 Düngung; 28 Klee; 29 Oelfruchtbau; 30 Besömmerung der Brache; 31 Bearbeitung, Entwässerung; 32 Bestellung ausgewinterter Länderei im letzten Pachtjahr; 33, 34, 35 Wiesen (Umbruch, Behüten); 36 Hutungen; 37 Gärten; Obstbau; 38 Grenzen; 39 Wege; 40 Gräben; 41 Viehzucht; 42 Buchführung; 43 Revision; 44 Remission; 45 Hagelversicherung; 46 Meliorationen; 47 eigene Grundstücke des Pächters; 48, 49 Zurücknahme von Grundstücken; 50 Entschädigungsansprüche des Pächters; 51 Caution; 52 Bürgschaft; 53, 54 Retention; 55 Execution; 56 Vertretung der Verpächterin; 57 Auflösung der Pacht; 58, 59 Kündigung; 60—67 Rückgewähr; 68 Kosten.

Hannover (Königreich Preußen): Früherer Hannöverscher Contract über die (Kron-) Domaine N. . . . . 109—134.

§ 1 Gegenstand; 2, 3 versagte Eviction; 4 Ausnahmen von der Pacht; 5 Dauer; 6 Pachtgeld; 7 hinzukommende und abzutretende Pachtobjecte; 8 Remission; 9 Nebenprästationen; 10, 11 Abgaben, Lasten; 12 Wegelast; 13 Gebäude; 14 Häuslinge; 15 wasserbauliche Bedingungen; 16 Wirthschaftsführung; 17 Erpachtung und Acquisition anderer Grundstücke; 18 Verafterpachtung; 19 Gesinde ꝛc.; 20 Gerechtsame; 21 Verkoppelungen; 22 Uebergabe und Abgabe; 23 Feuerversicherung; 24 frühere Rechte; 25 Sicherung herrschaftlicher Rechte; 26 Aufhebung der Pacht; 27 Ablauf; 28 Vollstreckbarkeit der Leistungen des Pächters. Anhang: Bauvorschrift. S. 128.

Hessen-Darmstadt: Pacht-Contract über das Großherzogl. Domanialgut N. . . . . 104—108.

§ 1 Pachtzeit; 2 Areal; Gewähr; 3 Erhaltung des Bestandes; Grenzen; 4 Aecker; 5 Gräben, Wiesen; 6 Obstbäume; 7 Zäune; 8, 9 Gebäude; 10 Zustand des Gutes bei Uebergabe und Rückgabe; 11 Abgaben, Lasten; 12 Wege; Kriegslasten; 13 Stroh, Futter; 14 Schiedsgericht; 15 Pachtgeld; 16, 17 Erlaß am Pachtgelde; 18 Caution; 19 Expropriation; 20 Afterverpachtung; 21 Kosten.

Holstein (Königreich Preußen): Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der zu den Gütern des Großherzogs von Oldenburg gehörigen Höfe 135—143.

§ 1—6 Benutzung (Bestandtheile, Reservate, verschiedene Verbote, Afterpacht, eigenmächtige Verbesserungen, Revision); 7—12 Wirthschaftsinventar (Taxation; Feuerlöschgeräth); 13—26 Gebäude-Reparaturen; 27—33 Neubauten; 34—37 Pachtremission; 38—41 Pachtgeld und Zahlung; 42—60 sonstige Pflichten des Pächters: 42 Staatslasten; 43 Dienste; 44 persönliche Abgaben; 45 Gemeindeabgaben; 46 Armenversorgung; 47 Hagel- und Feuerversicherung; 48 Verbot auf dem Hofe zu rauchen; 49, 50, 51 Wege; 52 Gräben, Bäche; 53 Fuhrenleistung; 54 Befriedigungen; 55 Wildfütterung; 56, 57 Deputate; 58 Zurücknahme von Land; 59 Wohnsitz; 60 Dornhecken; 61—70 Sicherheitsbedingungen (Hypothek, Retentionsrecht, Aufhebung des Contracts, Tod des Pächters, Schiedsgericht).

Lauenburg (Königreich Preußen): Pacht-Contract über das herrschaftliche Vorwerk N. . . . . 144—150.

§ 1—5 Pachtzeit und Licitationsbedingungen; 6 Kosten; 7 Antritt; 8 Bestandtheile; 9 Reservate; 10 Fruchtfolge; 11 Bewirthschaftung; 12 Viehhaltung; 13 Inventar; 14 Saaten; 15 Aecker; 16 Klee; 17 Bemergelung; 18 Gräben, Knicke; 19 Wiesen; 20 Obst- und Weidenbäume; 21 Gebäude; 22 Neubauten; 23 Feuerversicherung; 25 Feuerordnung; 26 Fischerei; 27 Feuerung; 28 Bierbrauen; 29 Tagelöhner; 30 Armenlasten; 31 Abgaben; 32 Onera publica; 33 Remission; 34 Pachtzahlung; 35 Jurisdiction; 36 Streitigkeiten; 37 Insuffizienz d. P.; 38 Todesfall.

Lippe-Detmold: Pacht-Contract über die Fürstlichen Meiereien M. und N. 151—159.

§ 1 Gegenstand; 2 Pachtzeit; 3 Gewähr; 4 Uebernahme im vorhandenen Zustande; 5, 6 Ergänzung von Mängeln; 7 freies Holz; 8 Inventarium; 9 Rücknahme von Grundstücken; 10 Hude in den

Seite

Forsten; 11 Benutzung der Pachtstücke; 12 Besamung der Ländereien; 13 Rückgabe der Pachtstücke; 14, 15 Gebäude; 16 Pachtgeld; 17 Naturaldienste; 18 Butterlieferung; 19 Lasten, Abgaben; 20 Remission; Kriegslasten; 21 Versicherung; 22 Gerechtsame; 23 Buchführung; 24 Revision; 25 Aufträge; 26 Caution; 27, 28 verschiedene Pflichten des Pächters; 29 Retentionsrecht; 30 Todesfall; 31 Execution; 32 Aufhebung des Contracts; 33 Pachtgeld für vereinzelte Grundstücke; 34 Kosten; 35 Verzicht auf Einreden.

Mecklenburg-Schwerin: Bedingungen für die Verpachtung der Höfe des Großherzogs von Mecklenburg . . . . . 160—170.

§ 1 Gegenstand, Zeit; 2 Reservate; 3 Gewähr; 4 Ablieferung; 5 Pachtvorschuß; 6 Aufruf des Contracts wegen Verzugs; 7 Verbleiben kranken Viehes; 8 Inventur; 9 Wohnsitz; 10 Katenleute; 11 Bewirthschaftung; 12 Drainage; 13 Vorflnth, Bewässerung; 14 Grenzen; 15 Wege; 16, 17, 18, 19, 20 Gebäude, Bauten, Reparaturen; 21 Baukosten; 22 Brunnen; 23 Erhaltung weiterer Pachtgegenstände; 24 Weiden, Hecken, Obstbäume; 25 Pachtgeld; 26 Concurs; 27 Unglücksfälle; 28, 29 öffentliche Lasten; 30 Entschädigung für Terrain; 31 Neben-Verbindlichkeiten; 32 Gebühren; 33 Cession ꝛc.; 34 Bestimmungen im Interesse des Nachfolgers; 35 Rücknahme; 36 Execution; 37 Schadenansprüche; 38 Verpfändung; 39 Contractsvollziehung. Anhang: Bauvorschrift. S. 170.

Nassau (Königreich Preußen): Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Herzogl. Domainengüter; (vor Einverleibung des Herzogthums in Preußen) . . . . . 171—174.

§ 1 Object, Gewähr; 2 Staats- und Gemeindesteuern; 3 Grundlasten; 4 Einquartirung; 5, 6 im Kriegsfalle; 7, 8 Benutzung; 9 Obstbäume; 10 Wiesen; 11 Nebennutzungen; 12 Remission; 13 Pachtgeld; 14, 15, 16 Gebäude, Baureparaturen; 17 Inventar; 18 Rücklieferung des Inventars; 19, 20 Expropriation; 21 Ablösung; 22 Caution; 23 Afterpacht; 24 Aufhebung des Contracts; 25 Consolidation; 26 Todesfall; 27 Kosten.

Oesterreich: Bedingungen, unter denen österr. Staatsgüter in den Jahren 1850—60 verpachtet wurden . . . . . 175—182.

§ 1 Object, Dauer, Pachtzins, Nebennutzungen; 2 Zahlungsmodalitäten; 3 Caution; 4 Gewähr; 5 Meliorationen; 6 Bewirthschaftung; 7 Gebäude; 8 Straßen; 9 Ansiedelungen; 10 Steuern und Lasten; 11 Uebernahme und Rückgabe; 12 Auflösung, Cession, Afterverpachtung; 13 Erhaltung der Substanz; Ausscheidung einzelner Theile vom Pachte; 14 Remission; 15 Contractsbruch; 16 Todesfall; 17 Gerichtsstand; 18 Prolongation; 19 Ratification; 20 Stempel-Kosten.

Oldenburg: Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der zum Staats- und Krongut gehörigen Grundstücke und Gebäude im Herzogthum Oldenburg . . . . . 183—191.

I. Verfahren bei der Verpachtung; II. Anfang und Ende der Pacht; III. Größe und Beschaffenheit; IV. Afterpacht und Kündigung; V. Beaufsichtigung; VI. Gebäude; VII. Grundstücke; VIII. Wege und Abwässerungsanstalten; IX. Lasten; X. Pachtzahlung u. Remission; XI. Sicherungsbestimmungen.

Preußen: Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Königl. Domainenvorwerke, ausschließlich derer des Regierungsbezirks Stralsund vom 11. December 1862. . . . . 192—203.

§ 1 Pachtzeit; 2—15 Pachtgegenstand. (2 Objecte; 3—7 Gewähr; 8, 9 Benutzung; 10 Bäume; 11 Ziegeleien, Fischereien; 12, 14 Bauverbindlichkeiten; 15 Feuerlöschgeräthe;) 16 Pachtzins; 17, 18 Lasten, Abgaben; 19 Unglücksfälle; 20 Feuerversicherung; 21 Hagelversicherung; 22 Commissarien; 23 Gestütpferde; 24 Rechnungslegung, Vertretung des Fiscus. 25—31 Sicherungsmittel des Fiscus (Buchführung, Revision, Caution, Execution, Cession, Afterverpachtung u. s. w.) 32—34 Erlöschen der Pacht; 35—38 Rückgewähr; 39 Kosten.

Seite

Schwarzburg-Rudolstadt: Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Fürstl. Domainen . . . . . 204—214.

§ 1 Pachtzeit; 2 Pachtgeld; 3 Lasten und Leistungen; 4 Gegenforderungen des Pächters; 5 Uebergabe; 6 Gewähr; 7 Rücknahme von Pachtstücken; 8 Inventar; 9 Feldinventar; 10, 11 Baulichkeiten; 12 Feldgrundstücke; 13 Wirthschaftssystem; 14 Düngung; 15 Wiesen; 16 Gärten, Bäume; 17 Weidegerechtsame; 18 Viehhaltung; 19 Fischerei; 20 Buchführung; 21 Revision; 22 Gutsgerechtigkeiten; 23 Processe; 24 Ablösungen, Separation; 25 Remission; 26 Versicherung; 27 Unterwerfung unter die Gesetze; 28 Heimathsverhältnisse; 29 Selbstbewirthschaftungspflicht; 30 Auskunftsertheilung; 31 Verpflegung von Beamten; 32 Caution; 33 Bürgschaft der Ehefrau; 34 Execution, Exmission; 35 Prolongation; 36 Retention; 37 Kündigung; 38—42 Rückgewähr; 43 Verzicht auf Einreden; 44 gerichtliche Anerkennung.

Stolberg-Stolberg: Pachtvertrag über die Gräfl. Domaine M. . . . 215—229.

§ 1 Gegenstand, Dauer; 2 Reservate; 3 Uebergabe; 4 Gewähr; 5, 6, 7 Baulichkeiten; 8 Feldgrundstücke; 9 Wirthschaftssystem; 10 Düngung; 11 Erwerb anderer Länderei; 12 Wiesen; 13 Gärten- und Baumpflanzungen; 14 Gutsangelegenheiten; 15 Abgaben, Lasten; 16 Processe; 17 Ablösungen, Separation; 18 Pachtgeld; 19 Kosten; 20 Folgen säumiger Erfüllung von Pachtverbindlichkeiten; 21 Remission; 22 Compensation; 23 Caution; 24 Versicherung; 25 Bürgschaft der Ehefrau; 26 Selbstbewirthschaftungspflicht; 27 Auskunftsertheilung; Buchführung; 28 Verpflegung von Beamten; 29 Prolongation; 30 Retentionsrecht; 31 Kündigung; 32 Todesfall; 33—44 Rückgewähr; 45 Verzicht auf Einreden; 46 gerichtliche Anerkennung.

Stralsund (Königreich Preußen): Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Domainen im Regierungs-Bezirk Stralsund, vom 20. Mai 1845 230—246.

§ 1 Pachtzeit; 2 Gewähr; 3 Anschläge; 4 Zustand der Pachtobjecte; 5 Ansprüche an den abziehenden Pächter; 6, 7 Reservate; 8 Zurücknahme von Grundstücken; 9 Bewirthschaftung; 10 Ländereien; 11 Rückgewähr; 12 Obst- und andere Bäume; 13, 14, 15 Baulichkeiten; 16 specielle Verpflichtungen des Pächters; 17 Pachtzins; 18 Lasten, Abgaben; 19 Remission; 20 Feuerversicherung; 21 Hagelversicherung, Viehversicherung; 22 Revision; 23 Disciplinarverhältniß u. s. w.; 24 Sicherheitsbestellung; 25 Cession, Afterverpachtung; 26 Execution; 27, 28 Kündigung; 29 Rückgewähr; 30 Todesfall; 31 Kosten.

Weimar: Pachtvertrag über das Großherzogl. Kammergut N. . . . . 247—267.

§ 1 Pachtobject; 2 Pachtgeld; 3 Gerichtsstand; 4 Heimathschein; 5 Caution; 6 Bürgschaft der Ehefrau; 7 Benutzung; 8 Ackerbau; 9 Sömmerung; 10 Futterkräuterbau; 11 Wiesenbehandlung; 12 Garten- und Obstbau; 13 Kopfholz; 14 Viehstand; 15 Pferch; 16 Gutsgerechtsame; 17 Triften; 18, 19, 20 Frohndienste; 21 Lasten und Leistungen; 22 Abgaben; 23 Kriegsprästationen; 24 Wege; 25 Baulichkeiten; 26 Feuerschäden; 27 Feuereimer; 28 Getreideseimen; 29 Saat- u. s. w. Register; 30 Revision; 31 Commissionszimmer; 32 Afterpacht; 33 Zurücknahme von Grundstücken; 34 Haftpflicht des Pächters für die Seinigen; 35 Execution; 36 Auflösung der Pacht; 37 Remission; 38 Kriegsschäden; 39 Todesfall; 40 Prolongation; 41 Ansprüche des Pächters; 42 Gutsverbesserungen; 43 Säeleute; 44 Feldbestellung im letzten Pachtjahre; 45 Fruchtböden; 46 Brennholzabgabe; 47 Getreideabgabe; 48 Grundstückszusammenlegung; 49 Uebergabe und Rückgabe.

Einzelne Bestimmungen aus anderen Pacht-Verträgen . . . . . 268—270.

1. Aus dem Pacht-Contracte über die preußische Domaine Düna: § 4 eisernes Inventarium; § 11 Neubauten des Pächters.

2. Aus dem Pacht-Contracte über die preußische Domaine S.: § 4 Kündigung von Seiten des Verpächters; § 6 Zurücknahme von Grundstücken; § 21 C. Nr. 3. eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung.

3. Aus dem Pacht-Contracte über das Rittergut W.: § 7 eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung.

Entwurf

eines

Pachtvertrages für ein größeres Gut.

Hat Anlagen:

A. Gutsbeschreibung.
B. Beispiel einer Baurechnung.
C. Berechnung der Amortisation einer Bauanlage nach § 12 des Vertrages.
D. Preisscala für die im Felde stehenden Früchte.

Inhalt.

Theil I. Grundbestimmungen.

A. Gegenstand. Seite

§ 1. Dem Pächter zur Nutzung überlassene Bestandtheile des Gutes 6
§ 2. Uebernahme der auf dem Gute ruhenden Verpflichtungen 7
§ 3. Reservirte Gutsbestandtheile 7
§ 4. Bestandesveränderungen während der Pachtzeit 7

B. Anfang und Ende der Pacht.

§ 5. Pachtdauer 8
§ 6. Verkürzung der Pachtdauer 8
§ 7. Verlängerung der Pachtdauer 8

C. Pachtzins.

§ 8. Pachtgeld und Zahlungstermine 8
§ 9. Nachlaß am Pachtgelde 9

Theil II. Bestimmungen über die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten während der Pachtdauer.

A. In Bezug auf die **verpachteten** Gutsbestandtheile.

§ 10. Rechte und Pflichten des Pächters im allgemeinen 9
§ 11. Erhaltung der Gebäude 9
§ 12. Neubauten, Umbauten und bauliche Veränderungen 11
§ 13. Benutzung der Grundstücke 12
§ 14. Bestimmungen über die Erhaltung und Erneuerung der Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe 13
1. Allgemeine Bestimmungen 13
2. Erhaltung der Drainanlagen 13
3. Neue Drainirungen 13
4. Gräben 13
5. Neue Bewässerungsanlagen 13
6. Schutzanlagen gegen Wasser (Steindamm und Streichwehre) . . 13
7. Brücken (Schaffsteg) 14
8. Befriedigungen und Thore 14
9. Meliorationen 14
§ 15. Erhaltung der Berechtigungen 14

B. In Bezug auf das eiserne Inventar.

§ 16. Erhaltung des Obstbaumbestandes 15
§ 17. Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile 15

C. In Bezug auf die vom Pächter angekauften Gutsbestandtheile.

§ 18. Lebendes und todtes Inventar 15

D. In Bezug auf die übernommenen Lasten und Abgaben.

§ 19. Tragung der Lasten und Nachweis über Bezahlung der Abgaben . . . 15

E. In Bezug auf die reservirten Gutsbestandtheile. Seite
§ 20. Oberaufsicht über reservirte Gutsbestandtheile, Einziehung reservirter Gefälle 16

F. In Bezug auf vorkommende Bestandesveränderungen.
§ 21. Ausgleichung der Bestandesveränderungen 16
1. Expropriation 16
2. Separation 17
3. Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken . . 17
4. Ablösungen 18
5. Verminderung des Obstbaumbestandes 18

G. Bei dem Eintritt außergewöhnlicher Unglücksfälle.
§ 22. 1. Brand 19
2. Ueberschwemmung 19
3. Krieg 20

H. In Bezug auf industrielle Anlagen.
§ 23. Verbot industrieller Anlagen 20

I. Persönliche Beziehungen der Contrahenten.
§ 24. Vertretung des Verpächters 20

Theil III. Uebergabe und Rückgabe.

A. Uebergabe.
§ 25. (Rückgabebestimmungen für den abgebenden Pächter) 21

B. Allgemeine Bestimmungen in Betreff der Uebergabe und Rückgabe.
§ 26. 1. Zeit 21
2. Leitung 21
3. Object 22
4. Schätzungsverfahren 22
5. Wirthschaftsführung während der Uebergabe 23
6. Schluß der Verhandlung 23
7. Kosten 23

C. Besondere Bestimmungen.
§ 27. 1. Gebäude 23
2. Grundstücke 24
3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe 24
4. Berechtigungen 24
5. Obstbäume 24
6. Sonstige Gegenstände des eisernen Inventars 25
7. Lebendes und todtes Inventar 25
8. Vorräthe 26
9. Feldinventar 27
10. Gartenbestellung 29
11. Lasten und Abgaben 29
12. Dienstpersonal 29
13. Gegenseitige Berechnungen 29

Theil IV. Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen.

A. Allgemeine Bestimmungen.
§ 28. Das Schiedsgericht 30

B. Zur Sicherung des Pächters.
§ 29. Gewährsleistung des Verpächters 31
§ 30. Kündigungsbefugniß des Pächters 31

C. Zur Sicherung des Verpächters. Seite

§ 31. Caution des Pächters 31
§ 32. Besondere Verpflichtungen des Pächters 32
1. Schadenersatz, Haftung 32
2. Wohnsitz. 32
3. Verafterpachtung 32
4. Grundeigenthumserwerb 32
5. Rechtzeitige Anmeldung von Ansprüchen. 32
6. Versicherung gegen Feuer 32
7. Versicherung gegen Hagel 33
8. Bestimmung zur Erhaltung der Fruchtbarkeit der Grundstücke . . 33
9. Buchführung 33
§ 33. Besondere Rechte des Verpächters 33
1. Revision 33
2. Einziehung der Caution 34
3. Aufhebung des Contracts 34
4. Exmission 34
§ 34. Conventionalstrafen 34
Schlußbestimmung (§ 35.) 35

Zwischen dem . . . . . als Verpächter einerseits, und dem . . . . . als Pächter andererseits, ist über die Verpachtung des Rittergutes N (Kreis, Amt . . .) der nachfolgende Vertrag abgeschlossen.

Theil I. Grundbestimmungen.

A. Gegenstand.

§ 1.

Dem Pächter zur Nutzung überlassene Bestandtheile des Gutes.

Von den Bestandtheilen des Rittergutes N., welche in der Anlage A. verzeichnet sind, werden die folgenden dem Pächter zur Nutzung überlassen, und zwar:

I. Durch **Verpachtung:**

1) Die Gebäude und Hofräume, wie solche in der Gutsbeschreibung Anlage A. I. Nr. 1 beschrieben sind.

2) Die folgenden Grundstücke: Anlage A. I. Nr. 2.

a. Gärten	8	Morgen	20	□ R.
b. Ackerland	948	=	16	=
c. Wiesen	80	=	20	=
d. Anger	330	=	100	=
e. Wege	—	=	175	=
f. Gewässer	—	=	24	=
Summa	1367	Morgen	175	□ R.

3) Anlagen im Felde: Anlage A. I. Nr. 5.

4) Anlagen in den Gärten: Anlage A. I. Nr. 6.

5) Anlagen auf dem Hofe: Anlage A. I. Nr. 7.

6) Berechtigungen: Anlage A. V. Nr. 1, 2, 3, 4.

II. Durch **Verstellung** (eisernes Inventar):

1) Die Obstbäume abgeschätzt zum Werthe von 1521 Thlr. 10 Sgr. Anlage A. I. Nr. 3.

2) Die Pertinenzien verpachteter unbeweglicher Gutsbestandtheile. Anlage A. IV.

III. Durch **Verkauf:**

Käuflich hat Pächter von seinem Vorgänger zu erwerben: Das am 1. Juli 1868 vorhandene lebende und todte Inventar, sowie die Anlage A. II. Nr. 2[a]. und Nr. 2[c]. verzeichneten Vorräthe an Körnerfrüchten und Victualien, ferner das Feldinventar und die Gartenbestellung Anlage A. III. Nr. 1 und Nr. 2.

IV. **Unentgeldlich:**

Die am 1. Juli 1868 vorhandenen Vorräthe an Stroh, Trockenfutter und Dünger, deren Minimalbestand in Anlage A. II. Nr. 2[b. c. d]. verzeichnet ist, werden dem Pächter unentgeldlich übergeben.

§ 2.

Uebernahme der auf d. Gute ruhend. Verpfl.

Sämmtliche auf dem Gute ruhenden Verpflichtungen (Anlage A. IV.) werden dem Pächter übertragen; die veränderlichen Geldabgaben, Anlage A. IV. Nr. 4, jedoch nur bis zum Betrage von durchschnittlich jährlich 300 Thlr.

§ 3.

Reserv. Gutsbestandtheile.

Alle nicht ausdrücklich dem Pächter zur Nutzung überlassenen Gutsbestandtheile bleiben dem Verpächter reservirt; namentlich:

1) Die obere Etage des Herrenhauses nebst Zugang zu den reservirten Räumen.
2) Die Forsten. Anlage A. I. Nr. 2 E. u. III. Nr. 3[a].
3) Die Anpflanzungen wilder Bäume. Anlage A. III. Nr. 3[b].
4) Die Kopfholzbäume. Anlage A. I. Nr. 4 u. III. Nr. 4.
5) Der Steinbruch. Anlage A. I. Nr. 2 F.
6) Die Mitbenutzung des Brunnens. Anlage A. I. Nr. 6[d].
7) Die Ehrenrechte. Anlage A. V. Nr. 5.

§ 4.

Bestandesveränderungen während der Pachtzeit.

Folgende Bestandesveränderungen hat sich Pächter im Laufe der Pachtzeit unter Anwendung der für diesen Fall getroffenen Bestimmungen im 2. Theile § 21 dieses Vertrages gefallen zu lassen.

1) Die Verminderung des Areals in Folge von Expropriation.
2) Die Bestandesveränderungen in Folge einer Separation. (Verkoppelung, Consolidation).
3) Vermehrung oder Verminderung des Areals durch Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken von Seiten des Verpächters.
4) Veränderungen bezüglich der überwiesenen Geld- und Naturalgefälle, Lasten und Abgaben in Folge von Ablösungen.
5) Verminderung des Obstbaumbestandes von Seiten des Verpächters.

B. Anfang und Ende der Pacht.

§ 5.

Pachtdauer.

Die Pacht beginnt am 1. Juli 1868, und dauert 12 Jahre bis zum 1. Juli 1880.

§ 6.

Verkürzung der Pachtdauer.

1) durch Kündigung des Vertrages.

2) durch Veräußerung des Gutes.

1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur in den Fällen stattfinden, in denen dem Verpächter oder dem Pächter die Kündigungsbefugniß in diesem Vertrage ausdrücklich eingeräumt ist.

2) Der Verkauf des Rittergutes N. hebt diesen Pachtvertrag nur in dem Falle auf, wenn der Verpächter mindestens 6 Monate vor Ablauf desjenigen Pachtjahres, mit dessen Ende das Pachtverhältniß aufhören soll, dem Pächter den Verkauf schriftlich angezeigt, und demselben gleichzeitig für jedes Pachtjahr, um welches die contractliche Pachtdauer durch den Verkauf verkürzt wird, die Summe von 500 Thlr. ausgezahlt hat. Im Laufe eines Pachtjahrs kann der Vertrag nicht aufgehoben werden.

3) durch den Tod eines der Contrahenten.

3) Der Tod des Verpächters hebt diesen Vertrag nicht auf. Wenn der Pächter stirbt, so haben die Erben:

a. entweder nachzuweisen, daß einer der Erben qualificirt ist, die Verbindlichkeiten, welche dieser Vertrag dem Pächter auferlegt, in jeder Beziehung zu erfüllen; wird dieser Nachweis geliefert, so tritt dieser Erbe an die Stelle des verstorbenen Pächters;

b. oder einen dem Verpächter genehmen Wirthschaftsadministrator zu bestellen; in diesem Falle haften sämmtliche Erben solidarisch für die Erfüllung aller in diesem Vertrage übernommenen Verbindlichkeiten;

c. oder die Pacht an einen andern dem Verpächter genehmen Landwirth zu cediren, und den Cessionsvertrag in beglaubigter Form dem Verpächter einzureichen.

Wird von den Erben keine dieser Bedingungen vor Ablauf der ersten 5 Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres erfüllt, so erlischt das Pachtverhältniß am Ende dieses Pachtjahres.

§ 7.

Verlängerung der Pachtdauer.

Eine Verlängerung der Pacht über den 1. Juli 1880 hinaus findet ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung der Contrahenten nicht statt.

C. Pachtzins.

§ 8.

Pachtgeld und Zahlungstermine.

Das jährliche Pachtgeld beträgt . . . . . .
in Buchstaben . . . . . .

Dasselbe hat der Pächter in vier gleichen Raten praenumerando am 1. Juli, 1. October, 1. Januar und 1. April eines jeden Pachtjahres auf seine Gefahr und Kosten an . . . . . in Courant (Thaler, Guldenwährung u. s. w.) zu entrichten.

Wenn auf Grund dieses Contractes eine Verminderung oder Vermehrung des Pachtgeldes, sei es für ein Jahr oder für die ganze Pachtdauer, stattfindet, so sollen diese Veränderungen nur bei der am Ende des Pachtjahres — am 1. Juli — erfolgenden Ratenzahlung in Rechnung gestellt werden. Die Raten, welche am 1. October, 1. Januar und 1. April gezahlt werden, bleiben also während der ganzen Pachtdauer dieselben.

§ 9.

Nachlaß am Pachtzinse.

Ein Nachlaß am Pachtzinse bei Unglücksfällen findet in keinem Falle statt.

Theil II. Bestimmungen über die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten während der Pachtdauer.

A. In Bezug auf die verpachteten Gutsbestandtheile.

§ 10.

1) Rechte und Pflichten des Pächters im Allgemeinen.

Der Pächter hat die Pachtobjecte nur zu denjenigen Zwecken zu benutzen, zu welchen sie ihrer Bestimmung nach dienen sollen, sie gegen Beschädigung der Substanz zu bewahren, die Berechtigungen unverkürzt zu erhalten, und jeden Schaden zu ersetzen, der durch Mißbrauch dem Verpächter entsteht.

§ 11.

2) Gebäude, (§ 11 und 12) Erhaltung derselben.

Der Pächter hat alle Reparaturen der Gebäude, welche in der Gutsbeschreibung (Anlage A. I. Nr. 1) verzeichnet sind, und deren Zubehörungen (so weit diese in der Gutsbeschreibung nicht als selbstständige Gutsbestandtheile, oder unter dem eisernen Inventar aufgeführt sind), zunächst auf seine Kosten ausführen zu lassen, mit alleiniger Ausnahme solcher Reparaturen, welche durch Brandunglück entstanden sind (§ 22 Nr. 1 dieses Vertrages).

Der Verpächter hat das Recht, im Anfange eines jeden Wirthschaftsjahres eine Revision der Gebäude vorzunehmen und zu bestimmen, welche Reparaturen im Laufe des Wirthschaftsjahres ausgeführt werden sollen; macht er von diesem Rechte keinen Gebrauch, so bleibt dem Pächter die Bestimmung über die auszuführenden Reparaturen überlassen.

Die vom Pächter auf die Erhaltung der Gebäude mindestens durchschnittlich jährlich zu verwendende Summe wird auf 240 Thlr. Cour., für die 12 Pachtjahre also auf 2880 Thlr. festgesetzt; außerdem hat der Pächter alle erforderlichen Fuhren im Umkreise von 3 Meilen unentgeldlich zu leisten, das erforderliche Stroh und diejenigen Materialien, welche in den Grundstücken des Pachtgutes vorhanden sind, und ohne Verminderung des Culturlandes gewonnen werden können, unentgeldlich herzugeben. Die baaren Auslagen bei den Fuhren, sowie die baaren Kosten der Gewinnung der im Gute vorhandenen Materialien, kommen jedoch auf jene Summe in Anrechnung; von den abfallenden und alten Materialien kommt von den Reparaturkosten des laufenden Jahres nur der Werth des Holzes in Abzug; das abfallende Stroh und den als Dünger brauchbaren Bauschutt erhält der Pächter unentgeldlich; die übrigen noch brauchbaren Materialien verbleiben dem Pächter zum Zwecke einer spätern Verwendung.

Die Ausgaben für Luxusanlagen, z. B. für Tapeziren und Malen, soweit dadurch nicht einem wirthschaftlichen Bedürfnisse abgeholfen wird — worüber der Verpächter allein entscheidet — sind in der zur Unterhaltung bestimmten Summe nicht einbegriffen; dagegen sollen die Ausgaben für Weißen, Reinigen der Schornsteine, Einsetzen von Fensterscheiben, Wiederanschaffung verloren gegangener Schlüssel zu den Unterhaltungskosten der Gebäude gerechnet werden.

Ergiebt sich bei der Rückgabe des Gutes, daß die Minimalsumme von 2880 Thlr. nicht verbraucht ist, so hat der Pächter das Fehlende dem Verpächter baar auszuzahlen.

Uebersteigt die Verwendung die Summe von 2880 Thlr. ohne die Summe von 3600 Thlr. zu überschreiten, so wird der Mehrbetrag dem Pächter vom Verpächter am Ende der Pachtperiode zur Hälfte wieder erstattet.

Uebersteigt die Verwendung die Maximalsumme von 3600 Thlr., so wird dem Pächter vom Verpächter am Ende der Pachtzeit wieder erstattet:

1) Die Hälfte der Differenz zwischen dem Minimum und Maximum = 360 Thlr.

2) Die ganze Summe, um welche das Maximum überschritten ist.

Wenn in einem einzelnen Jahre in Folge größerer Reparaturen die durchschnittliche Maximalsumme von 300 Thlr. um mindestens 100 Thlr. überschritten wird, so findet im Monate Juli des nächstfolgenden Pachtjahres die Ausgleichungsberechnung, wie sie für das Ende der Pachtzeit festgesetzt ist, in Bezug auf die vergangenen Pachtjahre, und die sofortige baare Ausgleichung der sich ergebenden Differenz statt, wenn die Contrahenten nicht übereinkommen, dieselbe noch hinauszuschieben.

Dieselbe Berechnung findet statt, wenn die Pacht vor Ablauf der contractlichen Pachtzeit aufhören sollte.

Bis zum 15. Juli eines jeden Jahres ist die Baurechnung des vergangenen Wirthschaftsjahres dem Verpächter einzureichen, und von demselben nach erfolgter Prüfung durch Namensunterschrift anzuerkennen; wenn die Anerkennung, ohne daß Erinnerungen gegen die Rechnung erfolgen, binnen 8 Wochen nach geschehener Einlieferung nicht ausgesprochen ist, so wird eine stillschweigende Anerkennung derselben angenommen. (Als Beispiel für die Aufstellung der Jahres-Baurechnung und die Abrechnung am Schlusse der Pachtperiode: Siehe Anlage B.)

§ 12.

Neubauten, Umbauten und bauliche Veränderungen.

Der Pächter hat einen Anspruch auf die Errichtung neuer, oder auf den Umbau und Veränderungen schon vorhandener Gebäude nur so weit ihm ein solcher in diesem Vertrage eingeräumt wird.

Eigenmächtige Veränderungen an oder in den vorhandenen Gebäuden vorzunehmen ist dem Pächter nicht gestattet; nimmt er solche dennoch vor, so ist er verpflichtet, auf Verlangen des Verpächters jederzeit den vorigen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.

Sind Gebäude durch Unglücksfälle zerstört, so kommen die Bestimmungen im § 22 dieses Vertrages in Anwendung.

Für den Fall, daß ein Gebäude durch Reparaturen nicht mehr erhalten werden kann, worüber das Gutachten eines sachverständigen Baubeamten, welchen der Verpächter bestimmt, entscheiden soll, wird der erforderliche Umbau, nach dem vom Verpächter festzustellenden Bauplane, auf Kosten desselben bewirkt.

Der Pächter hat:

1) Die erforderlichen Fuhren im Umkreise von 3 Meilen unentgeldlich zu leisten.

2) Das erforderliche Stroh unentgeldlich zu liefern.

3) Diejenigen Baumaterialien, welche in den Grundstücken des Gutes vorhanden sind, und ohne Verminderung des Culturlandes gewonnen werden können, unentgeldlich herzugeben.

4) In der Nähe des Bauplatzes einen genügenden Platz zur Lagerung der Materialien, zum Zurichten u. s. w. unentgeldlich zur Disposition zu stellen.

5) Eine Entschädigung für Nachtheile und Unbequemlichkeiten, welche durch den Bau veranlaßt werden, oder für Terrain, dessen bisherige Nutzung durch den Bau verloren geht, nicht zu beanspruchen.

Von den abfallenden Materialien verbleibt dem Pächter das Stroh und der als Dünger brauchbare Bauschutt; alles übrige wird für Rechnung des Verpächters verwerthet; die Fuhren zur Wegschaffung des unbrauchbaren Bauschuttes sind ebenfalls vom Pächter unentgeldlich zu leisten.

Die Bauausführung erfolgt auf Grund einer besonderen Vereinbarung (in Staatspachtcontracten auf Grund der anliegenden Instruction).

Die Zeit der Bauausführung hat, nach erfolgter Genehmigung des Bauplans von Seiten des Verpächters, der Pächter zu bestimmen; der Verpächter hat jedoch das Recht, in der Zeit vom 1. December bis zum 1. April den Bau zu sistiren.

Für den Fall, daß in Folge einer Vergrößerung des Gutsareals (§ 21 dieses Vertrages) ein Neubau oder eine Veränderung der vorhandenen Gebäude erforderlich ist, kommen die vorstehenden Bestimmungen mit der Ausnahme zur Anwendung, daß in diesem Falle:

1) das nach dem Anschlage erforderliche Stroh dem Pächter mit $7\,^1/_2$ Sgr. pro Ctr. vergütet werden und

2) der Pächter das Baucapital von dem Tage, an welchem ihm der Bau zur Benutzung übergeben wird, mit 5 Procent dem Verpächter verzinsen soll.

Neubauten, Umbauten oder bauliche Veränderungen, welche der Pächter im Interesse des Wirthschaftsbetriebes für nothwendig hält, hat der Pächter nach erfolgter Genehmigung des Bauplanes aus eigenen Mitteln zu bestreiten.

Es soll jedoch vor Beginn des Baus zwischen den Contrahenten die Anzahl der Jahre, innerhalb welcher die Baukostensumme amortisirt werden soll, vereinbart und dem Pächter am Ende der Pacht derjenige Theil der Herstellungskosten wieder erstattet werden, welcher dann auf Grund einer Berechnung wie in Anlage C. noch nicht amortisirt sein wird.

Die Tilgung soll beginnen am 1. Juli desjenigen Jahres, in welchem der Bau vollendet ist.

Die für die Unterhaltung der Gebäude im § 11 festgesetzte Summe erstreckt sich auch auf neue Bauanlagen, wenn eine Erhöhung oder Verminderung derselben nicht ausdrücklich vereinbart wird.

§ 13.

3) Grundstücke; deren Benutzung.

Der Pächter hat die ihm verpachteten Grundstücke nur zu denjenigen Zwecken zu benutzen, zu welchen sie ihrer Natur nach dienen sollen, und jede der Nachhaltigkeit des Ertrages schädliche Benutzung zu unterlassen.

Das Gartenland, Ackerland, die Wiesen und Aenger hat Pächter in besten Culturzustand zu versetzen und dauernd zu erhalten; die Grenzen der Grundstücke sind erkennbar zu erhalten; verloren gegangene Grenzsteine durch neue zu ersetzen; der Umbruch von Wiesen und Aengern ist nicht gestattet; die Wege sind dauernd fahrbar zu erhalten; der mitverpachtete Fischteich ist gegen Zulanden zu schützen, und die Ufer sind in wehrbarem Zustand zu erhalten.

§ 14.

1) Sämmtliche Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe sind vom Pächter in gutem Zustande zu erhalten und wenn nöthig auf seine Kosten zu erneuern, soweit nicht in diesem Vertrage Ausnahmen zugelassen werden. 4) Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe. Erhaltung im Allgemeinen.

2) Die vorhandenen Drainanlagen hat der Pächter dauernd in Wirksamkeit zu erhalten. Wenn ohne sein Verschulden größere Reparaturen an den Röhrensträngen erforderlich werden, so ersetzt der Verpächter am Schlusse des Pachtjahres die Kosten so weit sie in diesem Pachtjahre 3 Procent des Anlagecapitals (siehe Gutsbeschreibung Anlage A. I, Nr. 5[aa]) übersteigen. Drainanlagen.

Die Reparaturkosten, welche der Verpächter hiernach zu tragen hat, sind vom Pächter vom Schlusse des Pachtjahres an, in welchem sie verwendet sind, mit 5 Procent jährlich zu verzinsen.

3) Neue Drainirungen darf der Pächter nicht ohne Genehmigung des Verpächters ausführen lassen. Neue Drainirungen.

Im Falle der Ausführung einer Drainirung trägt der Verpächter alle baaren Kosten; der Pächter leistet die erforderlichen Fuhren unentgeldlich und verzinst die Geldbeiträge des Verpächters von dem Tage, an welchem sie gezahlt sind, mit 8 Procent. (5 % Zinsen, 3 % Amortisationsquote.)

In Bezug auf die Instandhaltung einer neuen Drainirung gelten dieselben Bestimmungen, wie für die Instandhaltung der jetzt vorhandenen Drainirungen; die Maximalsumme, welche der Pächter auf die Instandhaltung der Drainzüge zu verwenden hat, beträgt 3 % des vom Verpächter gezahlten Anlagecapitals.

4) Die Anlage neuer Gräben ist nur mit Genehmigung des Verpächters gestattet; werden neue Gräben ohne Genehmigung des Verpächters angelegt, so ist Pächter verpflichtet, dieselben auf Verlangen des Verpächters wieder zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen. Gräben.

5) Zu neuen Bewässerungsanlagen ist die Genehmigung des Verpächters erforderlich; erfolgt dieselbe, so trägt der Verpächter die baaren Kosten der Anlage, der Pächter übernimmt die erforderlichen Fuhren unentgeldlich und verzinst die Geldbeiträge des Verpächters von dem Tage, an welchem sie gezahlt sind, mit 10 % (5 % Zinsen, 5 % Amortisation). Die Instandhaltung der neuen Anlagen liegt dem Pächter ob. Bewässerungsanlagen.

6) Der Steindamm (Gutsbeschreibung I. 5 c. 1.) ist vom Pächter in solchem Zustande zu erhalten, daß das Wasser aus dem Eichenthale nicht über die Teichwiese tritt. Die Kosten der Erhaltung der Streichwehre werden dem Pächter am Ende eines jeden Pachtjahres vom Verpächter ersetzt; für Beschädigungen, welche in Folge einer Vernachlässigung der Streichwehre entstehen, ist der Pächter verantwortlich; wenn die Anlagen neuer Schutzanlagen gegen Wasser. (Steindamm im Eichenthale.) (Streichwehre.)

Uferschutzbauten erforderlich ist — worüber der Verpächter entscheidet — geschieht dieselbe auf Kosten des Verpächters; der Pächter hat die Nothwendigkeit einer Neuanlage dem Verpächter zeitig anzuzeigen (er haftet für jeden Schaden der durch Versäumniß in dieser Beziehung entsteht. § 32 1.).

Brücken. (Schaffteg.)

7) Zu den Unterhaltungskosten des Schaffstegs (Anlage A. I. Nr. 5[a]) hat die Gemeinde des Dorfes . . . die Hälfte beizutragen.

Befriedigungen, Thore.

8) Auf die Erhaltung der vorhandenen todten Befriedigungen und Thore soll der Pächter mindestens die Summe von 25 Thlr. durchschnittlich jährlich verwenden; was er am Ende der Pachtzeit weniger verwandt hat, ist an den Verpächter auszuzahlen. Die Berechnung über die jährlichen Reparaturen ist nebst Belegen zugleich mit der Baurechnung dem Verpächter jährlich einzureichen; bezüglich der Anerkennung gilt dasselbe, wie bei der Baurechnung.

Verschiedene neue Anlagen und Meliorationen.

9) Für neue, in diesem Vertrage nicht besonders namhaft gemachte Anlagen und Meliorationen, welche der Pächter ohne Genehmigung des Verpächters ausführt, kann derselbe eine Vergütung nicht beanspruchen, vielmehr ist Verpächter berechtigt, wenn Sachverständige constatiren, daß eine vom Pächter ausgeführte Anlage oder Arbeit nicht als eine Verbesserung des Gutes angesehen werden kann, die Wiederherstellung in den früheren Stand eventuell volle Entschädigung jeder Zeit zu verlangen.

Für Meliorationen, welche mit Genehmigung des Verpächters ausgeführt werden, gilt der Grundsatz, daß sie der Pächter zu bezahlen hat, wenn Aussicht vorhanden ist, daß sich die aufgewandten Kosten während der noch laufenden Pachtjahre wieder ersetzen; daß sie, wenn dies nicht zu erwarten, der Verpächter zu bezahlen, der Pächter aber die Anlagekosten mit 5 % zu verzinsen und zur Amortisation beizutragen hat.

Die Höhe der Amortisationsquote wird für jeden einzelnen Fall durch eine besondere Vereinbarung festgesetzt.

§ 15.

5) Berechtigungen; deren Erhaltung.

Die Berechtigungen des Gutes hat der Pächter unverkürzt zu erhalten, sich also genau mit denselben bekannt zu machen, sie dem Herkommen gemäß auszuüben und etwaige Schmälerungen zeitig zur Anzeige zu bringen (er haftet für jeden Schaden, welcher durch Versäumniß in dieser Beziehung entsteht; § 32).

Die Kosten der zur Erhaltung der Gerechtigkeiten etwa nothwendigen gerichtlichen Hülfe trägt der Verpächter, welcher sich die Bestimmung darüber, ob und wann ein Proceß zu beginnen, vorbehält.

B. In Bezug auf das eiserne Inventar.

§ 16.

1) Obstbaumbestand.

Die dem Pächter als eiserner Bestand übergebenen Obstbäume (Anlage A. I. Nr. 3, Werth 1521 Thlr. 10 Sgr.) hat derselbe nach Stammzahl und Güte sorgfältig zu conserviren, schadhafte und abgängige Stämme durch Anpflanzung zu ersetzen.

Die Nutzung des Holzes abgängiger Obstbäume verbleibt dem Pächter. Der Pächter hat die Befugniß, die Obstbäume zu verafterpachten.

Die Anlage einer Obstanpflanzung auf Grundstücken, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, ist dem Pächter nur nach vorher eingeholter Genehmigung des Verpächters gestattet.

§ 17.

2) Pertinenzien unbeweglicher Bestandtheile.

Die in der Gutsbeschreibung Anlage A. Nr. IV. verzeichneten, dem Pächter als eisernes Inventar übergebenen abtrennbaren Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile hat derselbe mindestens in demjenigen Werthe zu erhalten, welchen sie nach der Gutsbeschreibung bei der Uebergabe hatten.

Es ist dem Pächter gestattet, diese Gegenstände durch andere gleichem Zwecke dienenden zu ersetzen; es muß jedoch der Werth der neuen Gegenstände mindestens gleich sein dem Werthe der alten Gegenstände.

C. In Bezug auf die vom Pächter angekauften Gutsbestandtheile.

§ 18.

Lebendes und todtes Invent.

Das vom Pächter erworbene gesammte Wirthschaftsinventar soll stets in einem untadelhaften Zustande befindlich sein; der Pächter ist verpflichtet, dauernd ein den wirthschaftlichen Verhältnissen des Pachtgutes in jeder Beziehung entsprechendes lebendes und todtes Inventar zu halten.

D. In Bezug auf die übernommenen Lasten und Abgaben.

§ 19.

Tragung der Lasten; Nachweis über Bezahlung der Abgaben.

Die vom Pächter nach § 2 dieses Vertrages übernommenen Lasten hat derselbe dem Gesetze und dem Herkommen gemäß zu tragen, die übernommenen Abgaben gewissenhaft und zu rechter Zeit abzuführen.

Bis zum 15. Juli eines jeden Jahres ist dem Verpächter über die Bezahlung der veränderlichen Abgaben eine Berechnung einzureichen; über die Anerkennung seitens des Verpächters gilt dasselbe wie bei der Baurechnung (§ 11).

Wenn sich bei Rückgabe des Gutes ergiebt, daß der Pächter an veränderlichen Abgaben mehr als durchschnittlich 300 Thlr. jährlich (§ 2 dieses

Vertrages) verausgabt hat, so wird der überschießende Betrag vom Verpächter dem Pächter ersetzt.

Alle Personal- und Gewerbesteuern, sowie Abgaben, welche auf das Vermögen des Pächters, z. B. auf die dem Pächter gehörigen Gutsbestandtheile gelegt werden, trägt der Pächter.

E. In Bezug auf die reservirten Gutsbestandtheile.

§ 20.

Oberaufsicht über reservirte Gutsbestandtheile.

Pächter übernimmt in Abwesenheit des Verpächters die Oberaufsicht über die Forsten und Anpflanzungen; der Pächter hat in Bezug auf die Bewirthschaftung der Forsten nach den Anweisungen des Verpächters verfahren zu lassen, und diesem die Forstrechnung bis zum 15. Juli jeden Jahres einzureichen; er erhält für seine Mühewaltung 5 % vom Reinertrage der Forsten. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Verpächters zur Ausführung der Hauungen im Herbst und im Frühjahre die erforderlichen Arbeitskräfte gegen Vergütung nach den üblichen Lohnsätzen zu stellen.

Für etwa nöthige Fuhren, die jedoch in der Bestellungs- und Erntezeit nicht verlangt werden dürfen, erhält Pächter eine Vergütung von 15 Sgr. für jedes Pferd (incl. Knecht) pro Tag.

Einziehung veränderlicher Gefälle.

Reservirte veränderliche Gefälle hat der Pächter, wenn solche fällig werden, einzuziehen, und dem Verpächter mit der Pachtrate am 1. Juli zu überliefern.

F. In Bezug auf vorkommende Bestandesveränderungen.

§ 21.

1) Expropriation (cf. § 4. Nr. 1).

1) Werden durch die Staatsgewalt verpachtete Grundstücke expropriirt, so erhält Pächter als Vergütung:

a. von der Geldsumme, welche für die abgetretenen Grundstücke gezahlt wird, denjenigen Theil, welcher vergütet wird für Düngung, Aussaat und Bestellung, eventuell für die auf den Grundstücken stehenden Früchte;

b. von dem Reste jährlich 4 % Zinsen; die Verzinsung beginnt von demjenigen 1. Juli an, welcher auf die letzte Ernte folgt, die der Pächter von den expropriirten Grundstücken gewinnen konnte. Der Zinsenbetrag, welchen der Pächter hiernach zu fordern hat, ist von ihm am Ende eines jeden Pachtjahres von der am 1. Juli zu zahlenden Pachtrate zu kürzen.

Dem Pächter steht ein Widerspruchsrecht nicht zu, wenn die Vergütungssumme für expropriirte Grundstücke durch den Verpächter im Wege gütlicher Vereinbarung festgestellt wird; die vereinbarte

Summe gilt für die richtige. Für den Fall, daß eine Vergütung vereinbart wird, erhält der Pächter für die im Lande befindliche Düngung, wenn erst eine Ernte von derselben gewonnen ist: 6 Thlr. pro Morgen, für perennirende Futterkräuter und einjährigen Klee 3 Thlr. pro Morgen vergütet; sonstige Entschädigungen hat er nicht zu beanspruchen.

2) Für den Fall, daß eine Separation (Consolidation, Verkoppelung) des verpachteten Gutes eintritt, sind die beiderseitigen Verpflichtungen womöglich vorher durch einen besonderen Vertrag zu regeln. Kommt ein solcher Vertrag nicht zu Stande, so hat der Pächter sich die Separation gefallen zu lassen, ohne eine Entschädigung für Verluste, welche ihm durch dieselbe etwa erwachsen sollten, beanspruchen zu können; er hat jedoch das Recht, nach beendigter Separation diesen Contract auf den 1. Juli des der Beendigung der Separation folgenden Pachtjahres zu kündigen. Als Beendigung der Separation soll der Tag betrachtet werden, an welchem den Betheiligten die neu vertheilten Grundstücke zur Benutzung überwiesen werden. Die Kündigung ist jedoch nur dann gültig, wenn sie mindestens 6 Monate vor dem 1. Julis chriftlich geschieht. 2) Separation (cf. § 4. Nr. 2).

Kündigt der Pächter nicht, so gehen seine Rechte und Pflichten in Bezug auf die durch die Separation verloren gegangenen Gutsbestandtheile über auf die neuen Gutsbestandtheile, welche als Aequivalent an die Stelle der frühern getreten sind; wenn das Aequivalent in Geld erfolgt, werden 4 % der betreffenden Summe vom Pachtgelde abgesetzt; die vom Verpächter aufgewandten Separationskosten hat der Pächter mit 4 % zu verzinsen. Die Verzinsung derjenigen Summe, welche gezahlt ist bis zur Beendigung der Separation, beginnt mit diesem Tage; die Verzinsung der fernern Beiträge beginnt mit dem letzten Tage desjenigen Pachtjahres, in welchem sie gezahlt sind.

3) Ländereien, welche der Verpächter ankauft, ist der Pächter verpflichtet, dann in Pacht zu nehmen, wenn sie an Gutsgrundstücke angrenzen, und ihr Flächeninhalt nicht mehr beträgt als $^1/_{10}$ des Gutsareals an Acker und Wiesen. Als Pachtgeld hat Pächter 4 % des Ankaufskapitals, nach Abzug derjenigen Summe, welche der Pächter für das im Lande befindliche Feldinventar dem Verpächter zu erstatten hat (letzter Absatz), von dem Tage an zu zahlen, an welchem ihm die Grundstücke zur Benutzung überwiesen werden. 3) Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken (cf. § 4. Nr. 3)

Der Verpächter ist berechtigt, von den verpachteten Grundstücken bis zu 10 Morgen aus der Pacht zurückzunehmen; werden dieselben verkauft, so erhält Pächter als Vergütung 4 % des Kaufpreises.

Werden die zurückgenommenen Grundstücke zu andern Zwecken verwandt, so ist, wenn ein Vergleich über den jährlichen Verlust, welcher

dem Pächter dadurch erwächst, nicht zu Stande kommt, die Summe, welche dem Pächter am Pachtgelde zu erlassen ist, durch zwei Sachverständige, von denen der Verpächter den einen, der Pächter den andern wählt, festzustellen. Die Kosten werden von beiden Contrahenten gemeinschaftlich getragen.

Eine Vertauschung von Grundstücken muß sich Pächter gefallen lassen, wenn:

a. die eingetauschten Grundstücke an die Gutsgrundstücke grenzen;
b. die Verminderung des Areals durch Tausch nicht mehr beträgt als 10 Morgen.

Die Geldsumme, welche der Verpächter bei einem Tausche zuzuzahlen hat, ist vom Pächter mit 4 % von dem Tage an zu verzinsen, wo sie gezahlt wird; von der Geldsumme, welche der Verpächter zur Ausgleichung der Werthsdifferenzen etwa erhält, sind dem Pächter 4 % Zinsen gut zu rechnen und am Pachtzinse zu kürzen.

Die Abtrennung verkaufter Grundstücke und die Ueberweisung angekaufter Grundstücke soll nur im Herbst nach erfolgter Ernte, stattfinden.

Für das Feldinventar hat der Pächter in allen Fällen zu bezahlen resp. zu empfangen diejenigen Preise, welche für den Fall vereinbart sind, daß die Entschädigungssumme bei einer Expropriation im Wege des Vergleichs festgestellt wird (§ 21. Nr. 1).

4) Ablösungen (cf. § 4. Nr. 4).

4) Wenn durch Ablösungen baare Einnahmen oder Abgaben wegfallen, so wird die gegenüber den Ansätzen in der Gutsbeschreibung (Nr. V u. VI) geringere Einnahme oder Ausgabe dem Pachtgelde ab-, resp. zugerechnet.

Wenn bisher bezogene Naturalgefälle zur Ablösung kommen, so gehen dem Pachtgelde ab:

für 1 abgelösten Scheffel Roggen 1 Thlr. 15 Sgr., für 1 abgelösten Scheffel Gerste 1 Thlr. 5 Sgr.

Wenn die Naturalleistungen an Roggen zur Ablösung kommen, so gehen dem Pachtgelde zu:

für 1 Scheffel Roggen 1 Thlr. 15 Sgr.

Kommen sonstige Berechtigungen oder Verpflichtungen durch Ablösung, sei es im Wege des gesetzlichen Verfahrens oder durch Vergleich, in Wegfall, so gehen dem Pachtgelde zu resp. ab:

a. wenn als Aequivalent eine Rente gewährt wird, der Betrag derselben;
b. wenn das Aequivalent in Capital besteht, jährlich 5 % Zinsen desselben.

5) Verminderung des Obstbaumbestandes (cf. § 4. Nr. 5).

5) Wird der vorhandenene Baumbestand von Seiten des Verpächters (auch in Folge einer Expropriation) vermindert, so werden dem Pächter für die verlorene Nutzung jährlich 4 % Zinsen von derjenigen Summe

am Pachtgelde erlassen, um welche sich der Werth des Baumbestandes gegen den nach der Gutsbeschreibung übergebenen Werth vermindert hat; die Werthberechnung geschieht nach erfolgter Classification durch Sachverständige in derselben Weise, wie sie für die Uebergabe und Rückgabe stattfindet (§ 27. Nr. 5). Die Verwerthung des Holzes der abgehauenen Obstbäume geschieht zum Nutzen des Verpächters.

G. Bei dem Eintritt außergewöhnlicher Unglücksfälle.

§ 22.

1) Wenn ohne Schuld des Pächters Gebäude durch Brand zerstört werden, so verpflichtet sich der Verpächter, die abgebrannten oder beschädigten Gebäude — womöglich binnen Jahresfrist — wiederherstellen zu lassen; der Pächter hat das erforderliche Stroh zum Preise von 7 ½ Sgr. pro Ctr. zu liefern und alle Fuhren im Umkreise von 3 Meilen zu leisten. Als Bezahlung für die Fuhren erhält er diejenige Summe, welche von den Brandkassengeldern, nachdem alle übrigen Baukosten bestritten sind, übrig bleibt. 1) Brand; Verpflichtungen des Verpächters.

Ueber die Bauart, Stellung und Einrichtung der Gebäude entscheidet allein der Verpächter.

In Bezug auf die Lieferung von Baumaterialien aus den Gutsgrundstücken, die Hergabe eines Bauplatzes, und die Entschädigung für Nachtheile gelten die Bestimmungen des § 12. Nr. 3. 4. 5.

2) Wenn Grundstücke nur unerheblich durch die Gewalt des Wassers beschädigt werden (Wasserrisse — Uebersandungen), so hat Pächter dieselben auf seine Kosten wieder in culturfähigen Zustand versetzen zu lassen; wenn die Beschädigungen so erheblich sind, daß die Kosten der Besserung ohne Anrechnung der Fuhren die Summe von 10 Thlr. für jeden einzelnen Unglücksfall übersteigen, oder wenn Abspülungen stattgefunden haben, so ist der Verpächter verpflichtet: 2) Ueberschwemmung.

a. entweder die betreffenden Grundstücke aus der Pacht zurückzunehmen; in diesem Falle verringert sich der Pachtzins um die Summe, welche verhältnißmäßig auf das unbrauchbar gewordene Areal entfällt. Eine Verringerung des Pachtzinses tritt jedoch dann nicht ein, wenn dieselbe weniger als 5 Thlr. betragen würde;

b. oder die Kosten der Instandsetzung, soweit sie die Summe von 10 Thlr. übersteigen, zu bestreiten; in diesem Falle tritt eine verhältnißmäßige Verminderung des Pachtzinses nur so lange ein, als die betreffenden Grundstücke dem Pächter keine Nutzung gewähren; und eine dauernde Verminderung des Pachtgeldes nur dann, wenn der Pächter eine dauernde Werthsverminderung dieser Grundstücke nachweist; die Summe, um welche das Pachtgeld zu vermindern ist, hängt, wenn

eine Vereinbarung nicht zu Stande kommt, von dem Urtheile eines für diesen Zweck zu wählenden Schiedsgerichtes ab (§ 28).

Die etwa erforderlichen Fuhren hat der Pächter unentgeldlich zu leisten.

Werden durch die Gewalt des Wassers Gebäude beschädigt oder zerstört, so erfolgt deren Reparatur nach den Grundsätzen im § 11 dieses Vertrages über die Erhaltung der Gebäude.

3) Krieg. 3) Der Verpächter verpflichtet sich im Falle eines Krieges:

a. Grundstücke und Gebäude, welche im Kriege beschädigt sind, bald thunlichst auf seine Kosten wieder in Stand setzen zu lassen.

Für Fuhren, welche der Pächter zu leisten hat, erhält derselbe 15 Sgr. pro Pferd und Tag vergütet; für Stroh 7 ½ Sgr. pro Ctr; im Uebrigen gelten die Bestimmungen des § 12. Nr. 3. 4. 5;

b. diejenigen Geldcontributionen, welche nach dem Grundeigenthume vertheilt werden, dem Pächter wieder zu erstatten;

c. von den durch feindliche Behörden dem Pächter aufgelegten in Körnern bestehenden Naturallieferungen die Hälfte des erweislich gewährten Betrages dem Pächter zu vergüten; die Vergütung ist zu berechnen nach dem Martini-Durchschnittspreise der Stadt N. in demjenigen Pachtjahre, in welchem die Lieferung erfolgt ist.

Alle sonstigen Lasten, Lieferungen und Beschädigungen an seinem Eigenthume hat der Pächter allein zu tragen, wogegen er die von Behörden etwa gewährten Vergütungen bezieht.

H. In Bezug auf industrielle Anlagen.

§ 23.

Verbot industr. Anlagen. Ohne Genehmigung des Verpächters ist es dem Pächter nicht gestattet, andere Gewerbe als das der Landwirthschaft auf dem Pachtgute zu betreiben.

I. Persönliche Beziehungen der Contrahenten.

§ 24.

Vertretung des Verpächters. Der Pächter hat die Befugniß, den Verpächter in dessen Abwesenheit als Eigenthümer in allen Gutsangelegenheiten, namentlich auch in der Ausübung der Ehrenrechte, soweit dies gesetzlich zulässig, zu vertreten. Er ist verpflichtet, hierbei den Instructionen des Verpächters gemäß zu handeln, und dessen Aufträge in Gutsangelegenheiten auszuführen; baare Ausgaben, welche dem Pächter hierdurch erwachsen, erhält derselbe vergütet.

Wenn der Verpächter sich auf seinem Gute aufhält, so ist Pächter verpflichtet, ihm die in der Wirthschaft vorhandenen Naturalien für den Haushalt nach den Marktpreisen der Stadt N. zu liefern.

Theil III. Uebergabe und Rückgabe.

A. Uebergabe.

§ 25.

Die Uebergabe geschieht nach den Rückgabebestimmungen dieses Vertrages (oder nach den diesem Vertrage angehängten Rückgabebestimmungen für den abgebenden Pächter).

B. Allgemeine Bestimmungen in Bezug auf Uebergabe und Rückgabe.

§ 26.

1) Der Verpächter kann die Rückgabe (resp. Uebergabe) bis zu 8 Tagen vor oder nach dem 1. Juli des betreffenden Jahres stattfinden lassen, ohne daß daraus der Pächter irgend welche Ansprüche herleiten darf. 1) Zeit.

2) Die Leitung der Uebergabe geschieht durch eine Uebergabe-Commission. 2) Leitung.

Dieselbe ist zeitig vor der Uebergabe (Rückgabe) zusammenzusetzen.

Sie soll bestehen aus zwei Landwirthen, von denen einer durch den Verpächter, der andere durch den Pächter gewählt wird, und einem Rechtskundigen, welcher entweder gemeinschaftlich von den Contrahenten, oder wenn eine Einigung nicht erfolgt, auf Ersuchen des Verpächters durch das Kreisgericht zu N. zu bestellen ist.

Für den Fall, daß das Pachtgut nicht an den Verpächter zurückgegeben, sondern einem neuen Pächter übergeben wird, soll die Uebergabe-Commission in der Weise zusammengesetzt werden, daß der abgebende und der antretende Pächter je einen Landwirth, der Verpächter einen Rechtskundigen als Mitglied wählt; dem letztern steht die Befugniß zu, sich einen technischen Beistand, dem jedoch ein Stimmrecht nicht zukommt, zu wählen.

Das rechtskundige Mitglied der Uebergabe-Commission leitet die Verhandlungen. Von demselben wird das Protocoll, vorbehältlich der Zuziehung eines besondern Protocollführers, abgefaßt; das Protocoll ist bei jedem Abschlusse vorzulesen, zu genehmigen und beim Schlusse der Uebergabe von allen Theilen zu unterzeichnen, wobei die Commission die gerichtliche oder notarielle Anerkennung veranlassen kann.

Die Uebergabe-Commission entscheidet über alle bei der Uebergabe oder aus derselben entstehenden Streitigkeiten nach Stimmenmehrheit; nach dieser Entscheidung wird bei der Uebergabe verfahren, die Berechnung gezogen und gezahlt.

Der sich verletzt erachtende Theil kann jedoch für jeden einzelnen streitigen Fall zu Protokoll erklären, daß er sich den Rechtsweg vorbehält.

Geschieht dies nicht, oder wird, wenn es geschehen ist, der Rechtsweg binnen 4 Wochen vom Tage der Vollziehung des Schlußprotokolls an gerechnet, nicht betreten, so wird die Entscheidung der Commission als endgültig angesehen.

Die Uebergabe-Verhandlung beginnt mit der Prüfung der Vollmachten; es wird sodann zur Beeidigung der Schätzer und Anweiser geschritten, welche, so weit thunlich, ihr Geschäft sofort zu beginnen haben.

Bei der Verhandlung über die Uebergabe der einzelnen Gutsbestandtheile soll im Allgemeinen diejenige Reihenfolge beobachtet werden, in welcher dieselben in den besonderen Bestimmungen des folgenden Paragraphen auf einander folgen; es bleibt der Uebergabe-Commission jedoch unbenommen, diese Reihenfolge, wenn es ihr zweckmäßig erscheint, zu ändern.

3) Objecte. 3) Alle in der Gutsbeschreibung verzeichneten Bestandtheile des Gutes sind vom Abgebenden dem Antretenden zu überliefern und von diesem zu übernehmen.

Ausgenommen sind:

a. vom lebenden Inventar: alle kranken Thiere;

b. das ganze lebende Inventar oder Theile desselben in dem Falle, wenn der Pächter versucht hat, sich durch Aenderung in der Zusammensetzung des Viehstandes oder sonst wie zum Nachtheile des Antretenden einen Gewinn zu verschaffen; die Uebergabe-Commission ist befugt, endgültig darüber zu entscheiden, ob das lebende Inventar oder Theile desselben dem Pächter aus diesem Grunde nicht abgenommen werden können;

c. unbrauchbare, überflüssige oder dem Luxus dienende Gegenstände des todten Inventars; die endgültige Entscheidung darüber, ob ein Gegenstand nicht übergeben werden soll, steht der Uebergabe-Commission zu.

4) Schätzungsverfahren. 4) Wenn zwischen dem Abgebenden und Antretenden über den Preis derjenigen Gutsbestandtheile, welche der letztere von dem erstern käuflich zu erwerben hat, ein Vergleich nicht zu Stande kommt (siehe die besondern Bestimmungen des folgenden Paragraphen), oder contractlich eine Schätzung statt zu finden hat, so soll das folgende Verfahren eingeschlagen werden:

a. jeder der Contrahenten (eventuell für den Verpächter der anziehende Pächter) stellt am Tage der Uebergabe einen Taxator, dessen Name dem Vorsitzenden der Uebergabe-Commission spätestens 8 Tage vor der Uebergabe mitzutheilen ist. Die Taxatoren haben gemeinschaftlich zu taxiren und sich über den Werth der einzelnen Gegenstände zu einigen;

b. die Zuziehung eines dritten Taxators findet nur in dem Falle statt, wenn die beiden Taxatoren sich überhaupt nicht, oder über den Werth eines einzelnen Gegenstandes nicht einigen können; der dritte Taxator ist von der Uebergabe-Commission vor Beginn der Taxation zu wählen; bei der Entscheidung des dritten Taxators behält es sein Bewenden.

Alle Taxen werden schriftlich oder zu Protocoll in Courant abgegeben.

Für Schätzungen von Gegenständen, deren Werthsbestimmung Fachkenntnisse erfordert, welche die zu Schätzern gewählten Landwirthe nicht besitzen (Obstbäume, einzelne Gegenstände des eisernen Inventars), hat die Uebergabe-Commission qualificirte Schätzer zu erwählen, und den Modus der Schätzung zu bestimmen.

5) Bis zum Schlusse der Uebergabe-Verhandlung führt der Abgebende die Wirthschaft fort, bezieht alle Einnahmen und bestreitet alle erforderlichen Ausgaben — namentlich auch die für die Beköstigung der bei der Uebergabe betheiligten Personen, welche er zu beschaffen hat — vorbehältlich der Ergebnisse der von der Uebergabe-Commission auf Grund der Bestimmungen dieses Vertrages aufzustellenden Ausgleichungsberechnung. 5) Wirthschaftsführung während der Uebergabe.

Er trägt alle Gefahr, so weit er sie während der Pachtzeit getragen hat.

6) Die Uebergabe ist beendigt und als geschehen zu betrachten, nachdem die Zahlungen, so weit thunlich, — durch Vermittelung der Uebergabe-Commission — geleistet sind, darüber zu Protokoll quittirt und dies geschlossen ist. 6) Schluß der Verhandlung.

Nach Schluß des Protokolls sind alle Reklamationen und Entschädigungsansprüche, so weit sie nicht ausdrücklich im Protokoll geltend gemacht und unerledigt geblieben sind, ausgeschlossen.

7) Die Kosten der Uebergabe und Rückgabe werden zur Hälfte vom Abgebenden, zur Hälfte vom Antretenden getragen. 7) Kosten.

Für Beköstigung der bei der Uebergabe betheiligten Personen hat der Abgebende pro Person und pro Tag 1 Thlr., für gelieferte Fourage die Marktpreise der Stadt N. zu liquidiren.

Sämmtliche Kosten sind — so weit thunlich — von der Uebergabe-Commission vor Beendigung der Uebergabe festzustellen und zu berichtigen.

C. Besondere Bestimmungen.

§ 27.

1) Auf Grund der vorhandenen Baurechnungen und der stattgefundenen Vereinbarungen über Neubauten während der Pachtzeit ermittelt die Uebergabe-Commission den Geldbetrag, welchen der Pächter nach § 11 u. 12 dieses Vertrages herauszuzahlen, resp. zu empfangen hat. 1) Gebäude.

2) Grundstücke. 2) § 13 dieses Vertrages über die Benutzung der Grundstücke wird als erfüllt betrachtet, wenn der Verpächter keine Einwendungen macht.

3) Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe. 3) Sämmtliche Anlagen (Gutsbeschreibung I Nr. 5, 6, 7.) sind vom Pächter in gutem Zustande zurückzugeben.

Etwaige Differenzen sind auf Grund des § 14 zu entscheiden.

4) Berechtigungen (§ 15 dies. Vertrags). 4) Die um Johannis und Michaelis desjenigen Kalenderjahres, in welchem die Uebergabe stattfindet, fällig werdenden Geld- und Naturalgefälle sollen ganz dem Annehmenden zufallen.

Der Abgebende hat daher diejenigen zu Johannis zahlbaren Gefälle, welche er vor der Uebergabe bereits bezogen hat, dem Antretenden herauszuzahlen.

Die After-Pachtgelder für Jagd und Fischerei werden pro rata temporis berechnet, dabei jedoch der 1. Juli als Uebergabetag auch dann angenommen, wenn die Uebergabe früher oder später erfolgt.

5) Obstbäume (§ 16 d. Vertr.). 5) Die vorhandenen Obstbäume sind von einem durch die Uebergabe-Commission gewählten Gärtner zu zählen, nach folgendem Schema zu sortiren und ihr Werth danach zu berechnen:

A. Kernobst.

Classe I. veredelte, gut gezogene junge Bäume, bis zum Anfange des dritten Jahres nach der Pflanzung mit dem Pfahl à Stamm . . . . . 10 Sgr.

„ II. desgl. gut gehaltene, mittelwüchsige Bäume:
a. bis etwa zum sechsten Jahre nach der Pflanzung 20 „
b. bis etwa zum zwölften Jahre . . . . . 30 „

„ III. desgl. gut gehaltene, vollwüchsige Bäume . . . . 40 „

„ IV. schlecht gezogene, schlecht gehaltene, nicht gesunde, abgängige Bäume . . . . . nichts.

B. Steinobst.

Classe I. . . . . 7 ½ Sgr.

„ II. a. . . . . 15 „
b. . . . . 22 ½ „

„ III. . . . . 30 „

„ IV. . . . . nichts.

C. Andere Obstgattungen.

Classe I. gut gehaltene, nutzbare Bäume . . . . . 30 Sgr.

„ II. junge, noch nicht nutzbare, schlecht gezogene, schlecht gehaltene, abgängige Bäume . . . . . nichts.

Der sich hiernach berechnende Geldwerth des Obstbaumbestandes ist zu vergleichen mit demjenigen Geldwerthe, welchen der Pächter nach der Guts-

beschreibung (I. Nr. 3) erhalten hat, und das sich ergebende Plus oder Minus durch Baarzahlung auszugleichen. Da der Pächter nach § 16 dieses Vertrages verpflichtet ist, die gleiche Anzahl Bäume wieder abzuliefern, welche er erhalten hat, so zahlt er für jeden fehlenden Baum, wenn er nicht nachweisen kann, daß die Verminderung auf Grund einer Genehmigung des Verpächters erfolgt ist, dem Verpächter eine Entschädigung von 5 Thlr.

Obstbäume, welche ohne Genehmigung des Verpächters auf Grundstücken angepflanzt sind, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, werden nicht mit zur Berechnung gezogen; der Pächter muß sie unentgeldlich zurücklassen.

6) Andere Gegenstände des eisernen Inventars.

6) Die in der Gutsbeschreibung Nr. IV. verzeichneten, als eisernes Inventar übergebenen Gegenstände sind von Sachverständigen, welche die Uebergabe-Commission bestimmt, nach ihrem Werthe zu schätzen.

Der Pächter hat bei der Rückgabe den etwaigen Minderwerth jedes einzelnen Gegenstandes dem Verpächter zu ersetzen; den Mehrwerth einzelner Gegenständen erhält der Pächter nicht vergütet.

7) Wirthschaftsinventar.

7) Das Wirthschafts-Inventar hat der Abgebende in angemessener Zusammensetzung, angemessenem Umfange und gutem Zustande dem Antretenden zu überliefern.

Eine Taxation desselben soll nur in dem Falle stattfinden, wenn eine Einigung über den Kaufpreis nicht zu Stande gekommen ist.

Um diese Einigung zu erzielen, ist der Abgebende verpflichtet, spätestens 14 Tage vor dem Uebergabe-Termine dem Antretenden zu überliefern:

a. ein Verzeichniß des vorhandenen Viehes;

b. ein Verzeichniß der Gegenstände des todten Inventariums, mit genauer Angabe der Preise, zu welchen die einzelnen Stücke an den Antretenden verkauft werden sollen.

Der Antretende hat das Recht zu verlangen, daß ihm an einem vom Verpächter zu bestimmenden Tage alle verzeichneten Gegenstände übersichtlich geordnet vorgezeigt werden. Findet eine Einigung nicht in allen Punkten statt, so kann der Antretende die Taxation verlangen:

a. in Bezug auf jede Viehgattung, nicht von einem einzelnen Stücke;

b. bei dem todten Inventar entweder von dem gesammten todten Inventar, oder von allen Gegenständen über 5 Thlr. im Werthe.

Ueber den Kaufpreis der Schafe soll womöglich vor der Schur eine Einigung versucht, eventuell eine Taxation vorgenommen werden.

Ist dies nicht geschehen, so kann der Pächter eine Anzahl von 25—50 Schafen verschiedener Jahresklassen ungeschoren übergeben, um eine Beurtheilung der Wolle zu ermöglichen.

8) Vorräthe. 8) Der Abgebende ist verpflichtet, mindestens diejenigen Vorräthe zu übergeben, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet sind:

Körner. a. Körner. Die Körnerfrüchte sollen rein und von derjenigen Qualität sein, daß sie von nöthigenfalls zuzuziehenden Sachverständigen als gute marktgängige Waare bezeichnet werden können. Früchte geringerer Qualität ist die Uebergabe-Commission auf Antrag des Antretenden befugt, zurückzuweisen, und die Herbeischaffung guter Früchte zu verlangen.

Einen größeren Vorrath von Körnerfrüchten, als in der Gutsbeschreibung verzeichnet, ist der Antretende nicht verpflichtet zu übernehmen. Der Preis für die Körnerfrüchte ist, wenn eine Einigung über denselben nicht erfolgt, durch die Taxatoren unter Berücksichtigung der am letzten Markttage vor der Rückgabe gültigen Marktpreise der Stadt N. zu bestimmen;

Stroh, Trockenfutter. b. die Vorräthe von Stroh und Trockenfutter (Heu, Grummet, Klee, Spreu, Kaff) sind unentgeldlich zu überliefern, und zwar mindestens in derjenigen Quantität, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet ist und in derjenigen Qualität, wie sie in der Wirthschaft bei gehöriger Sorgfalt gewonnen wird;

Klee u. Heu von d. neuen Ernte. c. für Klee und Heu von der neuen Ernte werden die nachweislich aufgewandten Werbungskosten, Erntekosten und pro Fuder à 20 Ctr. an Fuhrlohn 1 Thlr. dem Abgebenden vergütet;

Dünger. d. der vorhandene Dünger auf dem Hofe, in den Ställen, Jauche, Compost wird unentgeldlich, mindestens in der in der Gutsbeschreibung verzeichneten Quantität zurückgegeben.

Der Dünger zu Raps muß vor der Rückgabe auf das Feld gefahren sein. Ist dies nicht geschehen, so hat der Abgebende dem Antretenden für jedes Fuder Dünger, welches nach dem Urtheile der Taxatoren hätte ausgefahren sein müssen, ein Fuhrlohn von 15 Sgr. zu vergüten;

Holzvorräthe. e. die Holzvorräthe sind nach den Preisen zur Zeit des Ankaufs zu bezahlen; für Fuhrlohn ist je nach der Entfernung der Hauung ein angemessener Preis zu vergüten, der jedoch die Summe von 15 Sgr. pro Pferd und Tag nicht übersteigen soll. Eine Taxation findet erst statt, nachdem eine Einigung vergeblich versucht ist;

Vorräthe im innern Haushalt. f. von den vorhandenen Haushaltsvorräthen müssen diejenigen übergeben und übernommen werden, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet sind.

Hat eine Einigung über den Preis nicht stattgefunden, so werden sie unter Berücksichtigung der Marktpreise der Stadt N. taxirt.

9) a. Der Abgebende hat der Uebergabe-Commission am ersten Tage der Uebergabe sofort nach Eröffnung der Verhandlungen ein genaues Verzeichniß der Feldbestellung, in derselben Weise aufgestellt wie das in der Gutsbeschreibung Nr. III, zu überreichen. Für die Berechnung des Flächeninhalts der einzelnen Stücke sind die Angaben der Gutsbeschreibung, oder wenn eine neue Vermessung eintritt, diese maßgebend. 9) Feldinventar. a. Feldfrüchte.

Der Abgebende hat eine solche Bestellung zu übergeben, wie sie das von ihm eingehaltene Feldsystem bedingt; es muß alles das von ihm gethan sein, was nach wirthschaftlichen Grundsätzen geschehen mußte, um das Gedeihen der nächsten Ernte möglichst zu sichern; namentlich muß eine richtige Bearbeitung der Hackfrüchte und der Brache zu richtiger Zeit vorgenommen sein. Das Feldinventar erhält der Abgebende nach den in der Anlage D. festgesetzten Preisen vergütet.

Wenn Abweichungen vom normalen Zustande nicht constatirt werden, erhält der Pächter für jede Frucht je nach ihrem Standorte pro Morgen den aus der Preisscala zu berechnenden Durchschnittspreis zwischen dem festgesetzten Minimum und Maximum.

Wenn der Pächter die Bestellung (Düngung, Aussaat) und Bearbeitung einzelner Früchte mit besonderer Sorgfalt ausgeführt hat, so kann er für diese Früchte einen höhern Preis, als den Durchschnittspreis beanspruchen. Er hat in diesem Falle seine Anträge bei der Uebergabe-Commission zu stellen, und die Berechtigung seiner Mehrforderung zu erweisen. Die Uebergabe-Commission bestimmt die Felder, deren Zustand von den Taxatoren begutachtet werden soll.

Die Taxatoren haben die Fragen zu entscheiden:

1) „Ob den besonderen Bemühungen des Pächters ein „günstiger Einfluß auf den Stand der Früchte zuge„schrieben werden muß?
2) Wird diese Frage bejaht: „wie viel dem Pächter nach „dem Grade seiner Bemühungen pro Morgen mehr „als der Durchschnittspreis zugebilligt werden „soll."

Der Mehrbetrag soll mindestens den Geldwerth der aufgewandten Mehrarbeit decken; die ganze dem Pächter pro Morgen zu zahlende Summe darf jedoch den in der Preisscala festgesetzten Maximalpreis nicht übersteigen.

Glaubt der Annehmende, daß Theile des Feldinventars durch Nachlässigkeit oder ein unzweckmäßiges Verfahren des Abgebenden in

Bezug auf Bestellung (Düngung, Aussaat) und Bearbeitung in einem geringern, als dem normalen Zustande zur Uebergabe kommen, so hat er seine Ausstellungen der Uebergabe-Commission vorzutragen; dieselbe bestimmt die Felder, welche von den Taxatoren begutachtet werden sollen.

Die Taxatoren haben die Frage zu entscheiden:

„Ob der Nachlässigkeit oder dem Verfahren des „Abgebenden ein ungünstiger Einfluß auf den „Stand der Früchte zugeschrieben werden muß?"

Wird diese Frage bejaht, so erhält der Pächter pro Morgen des fraglichen Feldes nur den in der Preisscala festgesetzten Minimalpreis vergütet.

Die Taxatoren haben bei der Bildung ihres Urtheils den Einfluß anormaler Witterungsverhältnisse auf den Stand der Früchte, so weit derselbe nicht abgewandt werden konnte, außer Rücksicht zu lassen. In zweifelhaften Fällen ist dem Abgebenden der Durchschnittspreis zu vergüten. Sind Früchte durch Witterungsverhältnisse oder schädliche Thiere zu einer Zeit, oder in einer Weise beschädigt, daß dem Abgebenden eine Verminderung des Schadens vor der Uebergabe noch möglich gewesen wäre, von ihm aber in dieser Beziehung nichts geschehen ist, so wird die Beschädigung angesehen als Folge seiner Nachlässigkeit.

Die Kosten der käuflichen Düngemittel, welche im letzten Pachtjahre verwandt sind, werden dem Abgebenden ersetzt, so weit deren Verwendung gerechtfertigt war; entsteht in dieser Beziehung Zweifel, so entscheidet darüber — wenn nöthig unter Zuziehung der Taxatoren zur Begutachtung — die Uebergabe-Commission.

Wenn der Raps (oder Rübsen) schon geschnitten oder geerntet sein sollte, so erhält der Abgebende seine Auslagen für die Ernte vergütet; für Pferdearbeit pro Pferd und Tag 20 Sgr.

Von den mit Klee bestandenen Feldern wird dem Abgebenden nur diejenige Fläche nach den festgesetzten Preisen bezahlt, auf welcher der erste Schnitt noch steht, oder trocken eingeerntet ist. Für diejenige Fläche, von welcher der erste Schnitt grün gefüttert oder abgeweidet ist, wird nichts vergütet (cf. Nr. 8 c);

b. Wiesen. b. für das auf den Wiesen stehende Gras wird dem Abgebenden nichts vergütet; nur die nachweislich seit der letzten Ernte aufgewandten Kosten für Reinigen, Wässern, Düngen sind ihm zu erstatten; für Pferdearbeit mit 15 Sgr. pro Pferd und Tag.

Die Hütung der Wiesen im letzten Pachtjahre ist nur bis zum 25. April gestattet.

10) Der Pächter hat die Gärten nach dem Bedürfnisse des Haushalts bestellt abzuliefern. 10) Gartenbestellung.

Für die Gartenbestellung sind dem Abgebenden alle baaren Auslagen zum Zwecke der Bestellung, und für Dünger, welcher im letzten Herbst oder Frühjahre nachweislich in den Gärten verwandt ist, 1 Thlr. pro Fuder à 20 Ctr. zu vergüten.

11) Von den unveränderlichen Geld- und Natural-Abgaben (Gutsbeschreibung VI. Nr. 3) müssen vor der Uebergabe diejenigen entrichtet sein, welche vorher fällig sind; die nach der Uebergabe fällig werdenden Abgaben trägt der Antretende ganz. 11) Lasten und Abgaben.

Die veränderlichen Abgaben (Gutsbeschreibung VI. Nr. 4) hat der Abgebende bis zum 1. Juli des Uebergabejahres zu tragen.

Die Berechnung der Summe, welche dem Abgebenden etwa zu erstatten ist, geschieht auf Grund des § 19 dieses Vertrages.

12) Der Abgebende ist verpflichtet, mit dem zur Bewirthschaftung des Gutes erforderlichen Dienstpersonal, wenn eine andere Uebereinkunft mit dem Antretenden nicht getroffen ist, so zu contrahiren, daß es bei seinem Nachfolger bis zur nächsten Ziehzeit im Dienste zu bleiben verbunden ist. 12) Dienstpersonal.

Der Antretende ist verpflichtet, in die bestehenden Dienstcontracte einzutreten.

Der Geldlohn und die Korndeputate der Dienstboten sind bis zum 1. Juli des Uebergabejahres vom Abgebenden auszuzahlen.

13) Für die Aufstellung derjenigen Ausgleichungsberechnungen, für welche eine andere Bestimmung nicht getroffen ist, wird der 1. Juli des Uebergabe- (Rückgabe-) Jahres als Endtermin für die Zahlungen und Einnahmen des Abgebenden angesehen. Ausnahmen sind: 13) Gegenseitige Berechnungen.

a. die von dem Abgebenden bezahlte Hagelversicherungsprämie wird demselben vom Antretenden ganz erstattet, dem dafür unter Aushändigung der Police alle Ansprüche aus derselben an die Versicherungsgesellschaft cedirt werden. Hagelversicherungsprämie.

Wenn Früchte vor der Uebergabe (Rückgabe) durch Hagel beschädigt sind, so fällt die Summe, welche von der Versicherungsgesellschaft als Entschädigung gezahlt ist oder wird, dem Antretenden zu;

b. das Pachtgeld für Kartoffel-, Lein- und Gartenland, welches an Tagelöhner oder Dorfbewohner überlassen ist, fällt ganz dem Antretenden zu; Pachtgeld f. Kartoffelland 2c.

c. das den Dienstboten unentgeldlich überlassene Kartoffelland wird als eine Vergütung angesehen für diejenigen Dienste, welche dem Antretenden vom 1. Juli an geleistet werden; eine Vertheilungsberechnung findet also in dieser Beziehung nicht statt; Unentgeldlich überlassenes Kartoffelland.

Einnahme für Milch u. Butter. Beköstigung des Wirthschafts-personals.

d. die Einnahme für Milch und Butter soll dem Abgebenden bis zum Schlusse der Uebergabe (incl. des Schlußtages) zufallen; derselbe hat dagegen die Beköstigung des Wirthschaftsper-sonals bis zu demselben Zeitpunkte aus eigenen Mitteln zu bestreiten;

Lohn d. Schäfer.

e. wenn den Schäfern als Lohn die freie Fütterung einer Anzahl Schafe, oder der Bruttoertrag eines sogenannten Satzantheils gewährt ist, so findet eine Vertheilungsberechnung in Bezug auf diesen Lohn nicht statt;

Bestellungs-kosten.

f. die Kosten für Feldbestellung und Bearbeitung während der Uebergabe hat der Abgebende bis zu dem Zeitpunkte zu bestreiten, wo der Preis des Feldinventars ermittelt ist; in Bezug auf diejenigen Felder, welche einer Schätzung unterzogen werden, bis zu dem Tage, an welchem die Schätzung ausgeführt wird.

Theil IV. Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen.

A. Allgemeine Bestimmungen.

§ 28.

Schiedsgericht.

Sollten zwischen Verpächter und Pächter oder deren Erben irgend welche Differenzen entstehen, so sollen dieselben nicht auf dem Rechtswege, sondern durch ein Schiedsgericht geschlichtet werden.

Beide Theile haben je einen sachverständigen Landwirth als Schiedsrichter zu ernennen, und diese sich einen Rechtskundigen als Obmann zu wählen; können sich die beiden Schiedsrichter über die Person des Obmanns nicht einigen, so hat der Verpächter das Kreis-(Amts-)Gericht zu N. um die Ernennung des dritten Mitgliedes zu ersuchen.

Das rechtskundige Mitglied des Schiedsgerichts kann sich bei ökonomischen Fragen einen Landwirth substituiren.

Jeder Theil ist verpflichtet, vorkommenden Falls auf Verlangen des andern binnen 14 Tagen nach erfolgter schriftlicher Aufforderung einen Schiedsrichter zu ernennen; wenn dieser Aufforderung in der gesetzten Frist nicht nachgekommen ist, so hat der andere Theil beide ökonomische Schiedsrichter zu ernennen. Die Zeit des Zusammentretens der Schiedsrichter bestimmt derjenige, welcher die Entscheidung des Schiedsgerichts provocirt.

Der durch Stimmenmehrheit zu fassenden Entscheidung des Schiedsgerichts haben sich beide Theile zu unterwerfen, und verzichten auf ein gerichtliches Verfahren.

Der unterliegende Theil trägt die Kosten; bei einem Vergleiche tragen beide Theile die Kosten gemeinschaftlich.

Bei der Uebergabe und Rückgabe fungirt die Uebergabe-Commission als Schiedsgericht mit den derselben in diesem Vertrage besonders eingeräumten Befugnissen.

Der Rechtsweg kann nur betreten werden:

a. in den Fällen, wo dieser Vertrag denselben offen läßt;
b. wenn der Pächter mit der Zahlung des Pachtgeldes in Rückstand bleibt;
c. wenn das Schiedsgericht selbst die Herbeiführung einer gerichtlichen Entscheidung in der fraglichen Sache für zweckmäßig hält, und deshalb eine Entscheidung nicht abgiebt.

B. Zur Sicherung des Pächters.

§ 29.

Gewährsleistung des Verpächters.

Der Verpächter leistet dem Pächter für die in der Gutsbeschreibung angegebene Gesammtgröße des verpachteten Areals, so wie dafür Gewähr, daß die verpachteten Berechtigungen im angegebenen Umfange wirklich vorhanden sind, daß die dem Pächter überwiesenen Gefälle wirklich einkommen, und daß andere Servituten, Reallasten und unveränderliche Abgaben als in der Gutsbeschreibung angegeben, auf dem verpachteten Gute nicht ruhen. Hinsichtlich der Naturalgefälle leistet der Verpächter Gewähr uur für die in der Gutsbeschreibung angegebene Quantität, nicht auch für deren Qualität.

Eine Gewähr hinsichtlich des Ertrages und Nutzungswerthes der verpachteten Gutsbestandtheile leistet der Verpächter nicht.

§ 30.

Kündigungsbefugniß des Pächters.

Dem Pächter wird die Befugniß zur Kündigung dieses Vertrages auf den nächsten 1. Juli eingeräumt:

1) nach erfolgter Separation nach Vorschrift des § 21. Nr. 2;
2) wenn mehr als ein Drittel der Grundstücke (nach dem Flächeninhalte) dauernd für die Cultur unbrauchbar, übersandet oder abgerissen werden sollte.

C. Zur Sicherung des Verpächters.

§ 31.

Für die Erfüllung sämmtlicher Verbindlichkeiten, welche dem Pächter nach diesem Contracte obliegen, und welche ihm nach den sonstigen Contracten, die der Verpächter mit ihm etwa abschließen sollte, noch überkommen werden, leistet derselbe Sicherheit:

1) Durch Bestellung einer Generalhypothek an seinem gesammten gegenwärtigen und künftigen Vermögen u. s. w.[1]

Caution. 2) Durch Ueberweisung von Staatsobligationen, deren Sicherheit der Verpächter genügend findet, zum Nominalbetrage von . . . .

Dieselben sind dem Verpächter vor der Uebergabe beim Abschlusse dieses Contracts einzuliefern.

Die Zinsscheine mit Ausnahme der Talons und Stichcoupons werden dem Pächter belassen. Die Caution bleibt bis zu erfolgter Pachtrückgabe verhaftet. Der Pächter hat dieselbe, wenn sie ganz oder theilweise während der Pachtzeit eingezogen werden sollte, bis zur vorigen Höhe zu ergänzen.

Bürgschaft der Ehefrau. 3) Durch rechtsbeständige Bürgschaftsleistung der Ehefrau des Pächters unter Verzichtleistung auf ihre Vorrechte.

Die Bürgschaftsleistung ist, wenn der Pächter beim Pachtabschlusse verheirathet ist, vor der Uebergabe, wenn er sich während der Pachtzeit verheirathet 4 Wochen nach der Verheirathung zu beschaffen.

§ 32.

Besondere Verpflichtungen des Pächters.

Schadenersatz. 1) Der Pächter ist zum vollen Ersatze aller Schäden verpflichtet, welche durch seine Schuld, Versäumniß oder Nachlässigkeit in der Erfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtungen, oder durch die Schuld von Gliedern seiner Familie, die sich mit seiner Zulassung längere oder kürzere Zeit auf dem Gute aufhalten, entstehen; er haftet auch dem Verpächter für den Schaden, welcher durch unbefugtes Hüten seiner Hirten entsteht.

Wohnsitz. 2) Der Pächter hat seinen Wohnsitz auf dem Pachtgute zu nehmen und sich der Leitung der Wirthschaft selbst zu unterziehen.

Cession. Verafterpachtung. 3) Eine Cession der Pacht ist dem Pächter nicht gestattet; die Verafterpachtung einzelner Grundstücke an Dienstleute und Tagelöhner ist gestattet, so weit der Wirthschaftsbetrieb eine solche erfordert.

Erwerb von Länderei. 4) Innerhalb einer Entfernung von 3 Meilen vom Pachtgute darf der Pächter keine Länderei weder für sich, noch für seine Ehefrau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte kaufen, pachten oder bewirthschaften.

Ansprüche an den Verpächter. 5) Alle etwaigen im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche an den Verpächter hat der Pächter vor dem nächstfolgenden 1. August bei Vermeidung des Verlustes der betreffenden Ansprüche dem Verpächter schriftlich anzumelden.

Feuerversicherung. 6) Pächter ist verpflichtet, sämmtliche Gebäude nebst Zubehörungen im Auftrage des Verpächters, jedoch auf seine Kosten, so wie das lebende und todte Inventar und die Vorräthe gegen Feuer zu versichern.

---

1) Diese Bestimmung ändert sich je nach den in dem betreffenden Lande geltenden gesetzlichen Bestimmungen über Hypothekenbestellung und Pfandrechtsverhältnisse.

Die Wahl der Versicherungsgesellschaft so wie die Höhe der Versicherungssumme bedarf der Genehmigung des Verpächters, welchem die Policen auf dessen Verlangen jederzeit vorzulegen oder einzusenden sind. Der Verpächter ist zur Erhöhung oder Herabsetzung der Versicherungssumme ermächtigt; dem Pächter steht jedoch gegen die Verfügung des Verpächters der Recurs an das Schiedsgericht zu.

Hagelversicherung.

7) Der Pächter hat die Oel- Halm- und Schotenfrüchte gegen Hagelschaden zu versichern und dem Verpächter bis zum 1. Juni jeden Jahres nachzuweisen, daß dies geschehen.

Verkauf von Futter, Stroh u. s. w. Ankauf von Dünger.

8) Es ist dem Pächter untersagt, Gras, Heu, Grummet, Dünger, Pferch und Früchte auf dem Halme zu veräußern oder auf sonstige Weise (z. B. durch Behüten der Wiesen mit fremden Schafen) aus der Wirthschaft zu entfernen. Der Verkauf von Stroh ist nicht gestattet im letzten Pachtjahre. Während der Pacht ist der Verkauf von Stroh gestattet gegen den Nachweis, daß die für das verkaufte Stroh eingenommene Summe in demselben Jahre verwandt ist zum Ankauf zweckentsprechender käuflicher Düngemittel.

Die Veräußerung von Rüben und Kartoffeln ist dem Pächter nur gestattet gegen den Nachweis, daß dieselbe Menge Kali und Phosphorsäure, welche in diesen Früchten aus der Wirthschaft entfernt ist, durch Futter (Schlempe, Preßrückstände) oder Düngemittel wieder eingeführt und verwendet wurde.

Zum Ersatz der in den veräußerten Cerealien und sonstigen Producten aus dem Boden der Wirthschaft entfernten Phosphorsäure hat der Pächter, außer den Düngemitteln, welche er für veräußertes Stroh anzukaufen verpflichtet ist, jährlich mindestens 2000 Pfd. assimilirbare Phosphorsäure entweder in der Form von Düngemitteln oder in der Form von Futtermitteln in die Wirthschaft einzuführen und zu verwenden. Der Nachweis, daß dies geschehen, ist bis zum 15. Juli eines jeden Jahres für das vergangene Pachtjahr zu liefern.

Buchführung.

9) Der Pächter ist verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen über Fruchtfolge, Düngung und Ernte eines jeden Wiesen- und Feldgrundstückes, so wie über Zu- und Abgang des Viehes. Sämmtliche in dieser Beziehung geführten Bücher hat er bei seinem Abgange zurückzulassen.

§ 33.

Besondere Rechte des Verpächters.

Revision.

1) Der Verpächter ist berechtigt, die Wirthschaft jederzeit zu revidiren oder durch Sachverständige revidiren zu lassen; der Pächter ist verbunden, die erwähnten Bücher vorzuzeigen und jede über die Wirthschaftsführung geforderte Auskunft zu ertheilen.

Einziehung der Caution.

2) Der Verpächter ist berechtigt, sich wegen seiner Forderungen an den Pächter aus der von demselben geleisteten Caution jederzeit bezahlt zu machen. Dem Pächter steht in solchem Falle Recurs an das Schiedsgericht zu.

Aufhebung des Contracts.

3) Der Verpächter ist befugt, das Pachtverhältniß auf den nächsten 1. Juli zu kündigen oder sofort aufzuheben, wenn

a. Concurs über das Vermögen des Pächters erkannt wird.
b. Das Pachtgeld von zwei Terminen rückständig ist.
c. Der Pächter die Bürgschaft seiner Ehefrau nicht rechtzeitig herbeischafft.
d. Die Vorlegung seiner die Naturalwirthschaft betreffenden Bücher verweigert.
e. Die eingezogene Caution nicht binnen 4 Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zur vorigen Höhe ergänzt.
f. Für einen Verschwender, Wahn- oder Blödsinnigen erklärt wird.
g. Wegen Steuerdefraudation bestraft oder zu einer Freiheitsstrafe verurtheilt wird, oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert.
h. Sich auf irdend welche Weise einer Deterioration der Wirthschaft oder einer contractswidrigen Wirthschaftsführung und Handlung schuldig macht.

Wenn eine Kündigung aus den aufgeführten Gründen erfolgt, so verzichtet der Pächter auf ein schiedsrichterliches Urtheil und auf jedes gerichtliche Verfahren gegen die Berechtigung der Kündigung und gegen deren Folgen; darüber jedoch, ob eine Kündigung aus dem unter h angeführten Grunde berechtigt ist, soll nicht der Verpächter, sondern das auf Antrag desselben zu berufende Schiedsgericht entscheiden.

Wenn der Vertrag vor dem Ende der Pachtzeit aufgehoben wird, so hat der Pächter den Pachtzins bis zum Ablaufe des Pachtjahrs, in welchem die Räumung erfolgt, zu bezahlen, wogegen bis dahin die Sequestration des Gutes auf Rechnung des Pächters, jedoch nach den Anordnungen des Verpächters erfolgt.

Exmission.

4) In jedem Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses steht dem Verpächter das Recht der Exmission des Pächters oder seiner Erben und Nachfolger zu, wenn die Rückgabe des Pachtgutes verweigert werden sollte; dawider begibt sich der Pächter eines jeden Widerspruchsrechts, jeder Einrede und eines jeden aus der Exmission etwa herzuleitenden Klagerechts.

§ 34.

Conventionalstrafen.

Der Pächter verpflichtet sich außer dem Ersatze der Schäden, welche durch seine Schuld entstehen, zur Zahlung folgender Conventionalstrafen an den Verpächter:

1) 10 Thlr. für den Fall, daß er die Berechnungen, welche nach Schluß eines jeden Pachtjahres einzuliefern sind, bis zu dem contractlich bestimmten Termine nicht einliefert; bei weiterer Verzögerung soll sich diese Strafe um 15 Sgr. für jeden Tag erhöhen, um welchen die betreffenden Berechnungen nach dem festgesetzten Termin eingesandt werden.

2) 10 bis 100 Thlr., wenn der Pächter gegen eine der Bestimmungen des § 13 und des § 32 Nr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 handelt.

Dem Pächter steht jedoch gegen die vom Verpächter bestimmte Höhe der Conventionalstrafe, wenn mehr wie 10 Thlr. gefordert wird, in allen Fällen Recurs an das Schiedsgericht zu. Das Recht, die Entscheidung des Schiedsgerichts herbeizuführen über die Frage, ob überhaupt eine vom Verpächter verlangte Conventionalstrafe verwirkt ist, steht dem Pächter nur dann zu, wenn die Conventionalstrafe wegen einer Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen des § 13 eingefordert wird.

Schlußbestimmung.

§ 35.

Die Contrahenten verzichten auf alle Rechtswohlthaten und Einreden, welche ihnen gegen die Bestimmungen dieses Vertrages zu Gute kommen könnten; namentlich verzichtet der Pächter auf das Recht der Compensation seiner Forderungen und der Retention des Pachtzinses und der Pachtstücke.

Die Kosten der gerichtlichen Vollziehung dieses Vertrages und der Bürgschaftsbestellung trägt der Pächter.

Anlage A. zum Pachtvertrag über das Rittergut N.

Bestandtheile des Rittergutes N. am 1. Juli 1868.

(Körperliche Bestandtheile).

I.

Unbewegliche Bestandtheile.

1) Gebäude:

Herrenhaus, Hausnummer 1, Flächenraum	— Morg.	30	□R.
Wirthschaftsgebäude, Hausnummer 2a—f, und Hofräume mit einem Flächenraume von	1 =	170	=
Arbeiterwohnungen, Nr. 3, 5, 6, 7, 8 im Dorfe, nebst Stallungen und Hofräume	— =	25	=
Sa. Grundflächen der Gebäude und Hofräume	2 Morg.	45	□R.

Beschreibung: Herrenhaus; erbaut im Jahre 1789; massiv von Brandsteinen; mit Ziegeln gedeckt; Eingänge auf der Süd- und Nordseite. Der Südeingang führt durch eine Hausthüre von Eichenholz mit vollständig vorhandenem Beschlage, Schloß und Schlüssel auf den Vorplatz; 1 Fenster über der Hausthür, 1 Flügelthür gegenüber der Hausthür; 2 einfache Thüren rechts und links; an allen Thüren vollständige Beschläge und Schlüssel; die Griffe der Schlösser von Ebenholz; Fußboden Eichenholz; die Wände 1867 tapezirt; Decke weiß.

Die Thür rechts, wenn man in das Haus tritt, führt in ein Zimmer; nach Süden 2 Fenster; Rahmen von Eichenholz; Griffe des Fensterverschlusses von Bronce; Fußboden von Tannenholz mit Oelfarbenanstrich; in der nordöstlichen Ecke ein weißer Kachelofen, welcher in einer offenen Nische steht und das Nebenzimmer mit heizt; in der östlichen Wand führt eine offene Nische in das folgende Zimmer; 1 Fenster nach Norden; Eichenholz, Messinggriff; beide Zimmer 1864 tapezirt, die Decken einfach gemalt; an der nördlichen Wand führt eine Tapetenthür (Schloß mit Messinggriff) in eine Kammer u. s. w.

u. s. w.

Sämmtliche Gebäude sind zu 30,000 Thlr. versichert und die Prämie beträgt jährlich 37½ Thlr.

2) Grundstücke.

Nr. der Karte.		Mrg.	□R.
	A. Gärten:		
Ia.	Der Herrengarten	3	10
Va.	Der Grasgarten	2	5
	u. s. w.		
	Sa.	8	20
	B. Ackerland:		
1.	Im Steinfelde	50	30
2.	Am Marktwege	100	60
3.	Im Hasenwinkel	25	—
	u. s. w.		
	Sa.	948	18

Nr. der Karte.		Mrg.	□R.
	C. Wiesen:		
28.	Teichwiese	20	15
31.	Mühlenwiese	26	10
76.	Die Thalwiese, in der Flur des Dorfes M. . . . . u. s. w.	10	15
	Sa.	80	20
	D. Aenger:		
74.	Am Kuhberge . . . . . u. s. w.	28	84
	Sa.	330	100
	E. Forsten (reservirt):		
X.	Das Junkerholz	420	35
	F. Steinbrüche (reservirt):		
	Der Steinbruch am „Kalkberge," links vom Communications-wege nach R.		
	G. Wege:		
2a—l.	Der Feldweg am Marktwege, Nr. 2a—l der Karte, 1 Ruthe breit	—	175
	H. Gewässer:		
	Der Mühlenteich . . . . . u. s. w.	—	24

3) Obstbäume (eisern).

	Kernobst. Klasse.					Steinobst.					Wein-stöcke u. Pfirsich.		Sa Stck.	Werth.		
	I.	II.		III.	IV.	I.	II.		III.	IV.	I.	II.				
	Sgr.					Sgr.					Sgr.			Rp.	Sgr.	₰
	10	20	30	40	0	$7\frac{1}{2}$	15	$22\frac{1}{2}$	30	0	30	0				
		a.	b.				a.	b.								
Am Marktwege	10	—	—	54	—	—	—	—	72	—	—	—	137			
Im Hausgarten	15	—	20	60	—	11	22	—	40	—	17	—	188			
An der Chaussee von X. nach Z.	—	—	150	—	—	—	—	10	—	—	—	—	160			
u. s. w.	5	—	30	336	—	13	18	—	488	—	—	—	946			
Sa.	30	—	200	450	—	24	40	10	600	—	17	—	1431	1506	10	—
Ferner:																
Im Herrengarten: Stachel- und Johannisbeerbüsche 200 Stück à $1\frac{1}{2}$ Sgr.													200	10	—	--
Himbeersträucher 150 Stück à 1 Sgr. . .													150	5	—	—
													Sa.	1521	10	—

4) Kopfholzbäume (reservirt).

	Jahr der letzten Hauung. Winter:	Weiden. I.	II.	III.	IV.	Pappeln. I.	II.	III.	IV.	Sa.
An der Teichwiese . . . u. s. w.	1864/65.	15	3	120	—	—	—	10	—	
Sa.		40	17	230	—	—	50	300	—	637

5) Anlagen im Felde (verpachtet).

a. Entwässerungsanlagen.

aa. Dränirungen:
von dem Stücke am Marktwege Nr. 2 der Karte = 100 Mrg. 60 □R. sind im Sommer des Jahres 1859 60 Mrg. systematisch nach den in der Registratur vorhandenen, dem Pächter überlieferten Plänen dränirt mit einem Kostenaufwande von:

1170 Thaler.

Die ganze Anlage ist vollständig in gutem Stande.

bb. Gräben:
1) der Graben oberhalb des Marktweges, Nr. 2 der Karte, zum Abfangen des Wassers, 3′ breit, 170 Ruthen lang, mündend in den Graben Nr. 2;
2) der Graben am Marktwege zur Abführung des Dränwassers, 3′ breit, 20 Ruthen lang, mündend in den Graben am Wege 2a—l der Karte;

u. s. w.

b. Bewässerungsanlagen:
die Gräben zur Wiesenbewässerung sind verzeichnet in den Specialkarten der einzelnen Wiesen; (die vorhandenen Schleusen und Wehre sind hier zu beschreiben).

c. Schutzanlagen gegen das Wasser:
1) der Steindamm quer vor dem Eichenthale zum Schutze der Teichwiese (ersichtlich aus der Karte Nr. 28), welcher das Wasser bei starken Regengüssen in den Z.-Fluß führen soll;
2) die Streichwehre zum Schutze der Ufer im Z.-Flusse (ersichtlich aus der Specialkarte des Flußlaufes).

d. Brücken:
1) die Brücke vor dem Hofe über den Dorfgraben, 5 eiserne Balken, Belag von Eichenbohlen, 4′ breit, 20′ lang;
2) der Schaffteg über den Z.-Fluß vor dem Dorfe X., auf 5 Doppelpfeilern von Eichenholz, Belag von Eichenbohlen, 6′ breit, 50′ lang, ist zur Hälfte von der Gemeinde des Dorfes N. zu erhalten;

u. s. w.

e. Brunnen:
der Quell vor dem Dorfe N. in eine verschließbare Tonne von Eichenholz gefaßt, mit vollständigem Beschlag und Schlüssel.

6) Anlagen in den Gärten (verpachtet).

a. Wege: die Wegeanlagen im Herrengarten sind in der Specialkarte desselben verzeichnet.

b. Gräben: der den Garten durchfließende Dorfgraben, 4′ tief, Sohle 2′ breit, $1^1/_2$ füßige Böschung mit Gras bewachsen.

c. Brücken:
1) Brücke vor dem Herrenhause über den Dorfgraben, auf 4 eichenen Balken, Bohlenbelag von Eichenholz, Geländer auf beiden Seiten von Eichenholz und geölt, 16′ breit;
2) Brücke vom Hof in den Garten über den Dorfgraben, von Eichenholz, 4′ breit.

d. Brunnen und Pumpen (Mitbenutzung reservirt):
der Brunnen an der Westseite des Herrenhauses, 17′ tief, mit eichenen Bohlen zugelegt; darauf eine Pumpe von Holz, in einem Brunnenhäuschen, Pumpenschwengel von Eisen; alles in gutem Zustande.

e. Befriedigungen und Thore:
1) der lebendige Zaun an der Südseite des Herrengartens, von Hainbuchen, 6′ hoch, 120 Ruthen lang;
2) das Stacket an der Ostseite bis zum Stall, weiß angestrichen, 11 Ruthen lang, 6′ hoch; darin 2 Thore, à 12′ breit, mit vollständigem Beschlag, Schlössern und 2 Schlüsseln;

u. s. w.

f. varia:
Spargelbeete unter 8 Jahr 4 □R., 8—12 Jahr 2 □R. Beeteinfassungen in gutem Stande, 180 Längsruthen.

7) Anlagen auf dem Wirthschaftshofe (verpachtet).

a. Pflaster: 10½ □R. Kieselsteinpflaster; vor sämmtlichen Wirthschaftsgebäuden gepflasterte Gossen, welche das Wasser in den verdeckten Kanal am Giebel des Pferdestalles und durch diesen in den Dorfgraben führen.

b. Die Wasserleitung, welche das Trinkwasser von dem „Hofquell" außerhalb des Dorfes in eisernen Röhren zum Hofe und in die Ställe führt; die Richtung der Röhren ist aus der Specialkarte des Wirthschaftshofes ersichtlich; an der nordwestlichen Ecke des Pferdestalles ein eisernes Standrohr mit Hahn.

c. Befriedigungen und Thore:
Stacket von der nordöstlichen Ecke des Waschhauses bis zur nordwestlichen Ecke des Pferdestalls, 8′ hoch, 50′ lang; darin ein Thor, 14′ breit, mit vollständigem Beschlage, Schloß und Schlüssel;
u. s. w.

d. Dungstätte und Jauchenbehälter, überdeckt, zwischen Kuhstall und Pferdestall; der Boden in der Miststätte in der Mitte 3′ tief, nicht gepflastert; an den offenen Seiten ein gepflasterter Damm gegen das Eindringen des Regenwassers;
u. s. w.

NB. Der Ueberbau über der Dungstätte gehört zu den Gebäuden und ist unter Nr. I. 1. beschrieben.

II.

Bewegliche Bestandtheile.

1) Todtes Inventar; das am 1. Juli vorhandene todte Inventar ist abgeschätzt zur Summe von ungefähr 3000 Thlr.

2) Vorräthe:

a. Körnerfrüchte: Roggen 100 Schffl. à mindestens . . . . . 80 Pfd.
Gerste 100 = = = ... 65 =
Hafer 800 = = = ... 50 =
Bohnen 100 = = = ... 90 =

b. Stroh: Winterstroh, mindestens . . . . . 250 Ctr.,
davon höchstens die Hälfte Krummstroh.
Sommerstroh, mindestens . . . . . 500 =

c. Trockenfutter: Heu von der vorigen Ernte, mindestens . . . . . 300 =
Grummet von der vorigen Ernte, mindestens . . . 200 =

d. Dünger:
aa. der seit der letzten Düngerausfuhr (zur Frühjahrsbestellung und auf den Rapsschlag) producirte Hof- und Schafmist;
bb. Compost: 1 zweijähriger Composthaufen an der Teichwiese . . 800 Cub.-Fuß
1 einjähriger = = = Mühlenwiese . 500 =

e. Haushaltsvorräthe: Kartoffeln mindestens . . . . . 80 Ctr.
Fleischvorräthe (Schinken, Speck, Würste, Pöckelfl.) 1000 Pfd.
Trockenes Obst . . . . . 200 =

3) Lebendes Inventar:

20 Pferde;
140 Stück Großvieh an Rindvieh und Schafen à durchschnittlich 1000 Pfd. Lebendgewicht; davon jetzt: 60 Stück Rindvieh und 1100 Schafe;
14 Schweine (1 Kempe und 13 halbjährige Läufer zur Mast).
Diverses Federvieh.

III.

Noch nicht bezogene Nutzungen der unbeweglichen Bestandtheile.

1) Das Feldinventar.

Vorbemerkung: Die Früchte sind nach dem Düngungszustande der Felder in folgende Classen gebracht:

I. A. Früchte in voller Mistdüngung (mindestens 8 Fuder à 20 Ctnr. pro Morgen) und außerdem Horddüngung von 800—1000 Schafen pro Morgen pro Nacht.
B. Früchte in voller Mistdüngung.
II. A. Früchte in 2ter Tracht nach I.
B. In voller Horddüngung (1500—2000 Schafe pro Morgen und pro Nacht), oder in halber Mistdüngung (4—8 Fuder à 20 Ctnr. pro Morgen).
III. Früchte in 3ter Tracht nach voller Mistdüngung, oder im 2ten Jahre nach einer Düngung wie II. B.
IV. A. Früchte in 4ter Tracht nach voller Mistdüngung.
B. Früchte in 4ter Tracht nach Klee als Vorfrucht.
V. Perennirende Gewächse: Luzerne, Esparsette.

Fruchtart.	Name des Stückes.	Mist + Hord.		Volle Mistdüngung.		In 2ter Tracht nach I.		Volle Horddüngung oder halbe Mistdüngung.		In 3ter Tracht nach I. oder in 2ter Tracht nach II. B.		In 4ter Tracht nach I.		In 4ter Tracht: Vorfrucht Klee.		Perennirende Gewächse.		Summa.		Bemerkungen.
		I. A.		I. B.		II. A.		II. B.		III.		IV. A.		IV. B.		V.					
		M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	M.	Q.=R.	
Raps ...	Mühlenbreite ..	50	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50	16	
Weizen ..	Ellern ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	42	16	—	—	—	—	mit 50 Ctnr. Superphosphat ged.
	Marktweg u. s. w. .	—	—	—	—	50	60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Summa:	—	—	—	—	70	60	—	—	—	—	—	—	42	16	—	—	112	76	
Roggen ..	Marktweg	—	—	—	—	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Steinfeld. u. s. w.	—	—	—	—	—	—	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	Hord.
	Summa:	—	—	30	—	182	100	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	232	100	
Gerste ...	Summa:	—	—	—	—	—	—	—	—	30	—	—	—	—	—	—	—	30	—	
Hafer ...	=	—	—	—	—	—	—	—	—	148	10	—	—	10	—	—	—	158	10	
Erbsen ..	=	—	—	30	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	50	
Bohnen ..	=	—	—	93	130	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	93	130	
Wickfutter	=	—	—	30	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	50	
Grünmais	=	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	
Kartoffeln	=	—	—	20	—	—	—	—	—	10	10	—	—	—	—	—	—	30	10	
Kartof. für die Leute	=	—	—	—	—	—	—	—	—	20	162	—	—	—	—	—	—	20	162	
Runkeln .	=	20	52	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20	52	
Möhren ..	=	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	—	
Kohl	=	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	
Kopfklee ..	=	—	—	—	—	—	—	—	—	42	16	50	—	—	—	—	—	92	16	
Luzerne ..	=	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20	16	20	16	
Weideklee	=	—	—	—	—	—	—	—	—	20	50	—	—	—	—	—	—	20	30	
Brache ..	=	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Summa:	77	68	204	50	252	160	20	—	271	68	50	—	52	16	20	16	948	18	
		281		118																

2) Die Gartenbestellung.

Zur Düngung im Garten sind im Winter 1867/68 verwandt 30 Fuder Hofmist à 20 Ctnr. und 4 Fuder Pferdemist à 20 Ctnr.

Die Kosten der Culturarbeiten für die Ernte 1868, Sämereien, Graben ꝛc. ꝛc. haben betragen 36 Thlr. 2 Sgr. 6 Pf.

3) Waldbäume.

(a. In den Forsten (reservirt);)

b. Anpflanzungen im Felde.	Schwarzpappeln.	Italienische Pappeln.	Ellern.	Eschen.	Eichen.	Summa.
Am Z.-Flusse, von der E.-Mühle bis zur K.-Brücke	34	—	40	—	—	74
An der Chaussee von C bis N	—	102	—	88	—	190
Die Anpflanzungen „in den Pappeln" Nr. 71 der Karte	212	—	—	—	—	212
Am Quell vor dem Dorfe N.	—	—	—	—	7	7
u. s. w.						
Summa:	246	102	40	88	7	483

Der Werth sämmtlicher Bäume ist im Juni 1868 abgeschätzt zur Summe von 1876 Thlr.

4) Die Zweige der Kopfholzbäume (Haare) (reservirt).

Das Alter der Zweige ist zu ersehen aus dem Verzeichnisse der Kopfholzbäume Nr. I. 4 dieser Beschreibung.

IV.

Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Bestandtheile.

(Eisern ohne Werthsabgleichung.)

	Werth. Rt.	Sgr.	₰
1) Im Herrenhause:			
Der Kochheerd in der Küche; von Brandsteinen gemauert, 2 eiserne Platten mit 4 Ringeinsätzen, ein Bratofen, 3 Feuerungen mit Rosten und 6 Thüren; Bridenfang von Eisenblech	45	—	—
Die Kesselfeuerungsanlage daselbst: 2 gußeiserne Thüren und Rost . .	6	—	—
6 eiserne Oefen, sämmtlich mit Rosten zu Kohlenfeurung eingerichtet .	124	—	—
1 Bört an der nördlichen Wand der Speisekammer, 10′ lang, 15″ breit; 3 Bretter übereinander	1	15	—
Börte im Hauskeller, an der östlichen und westlichen Wand; jedes 20′ lang, 3′ breit, $2\frac{1}{2}$′ hoch von der Erde mit je vier Untersätzen	12	—	—
Ein Behälter zum Einsetzen des Fleisches, von Cement, $2\frac{1}{2}$′ breit, 5′ lang, $2\frac{1}{2}$′ hoch	15	—	—
2) In dem Wirthschaftsgebäude: u. s. w.			
Latus:	...	..	

	Werth. Rt.	Sgr.	₰
Transport:	...	..	..
3) Auf dem Hofe:			
Die hölzerne Jauchenpumpe im Jauchenbehälter; Pumpenrohr 16′ lang; Schwengel von Holz; alles in gutem Stande . . . . . u. s. w.	25	—	—
4) Im Garten:			
Eine Laube gegenüber dem Herrenhause, unter einer Trauereſche; achteckig, von Eichenholz, grün angeſtrichen	20	—	—
1 Miſtbeet, 6 Fenſter; Kaſten in der Erde maſſiv von Brandſteinen, 18′ lang; Aufſatzkaſten von Holz . . . . . u. s. w.	30	—	—
Summa:	452	20	—

(Unkörperliche Beſtandtheile.)

V.
Berechtigungen.

1) Hinſichtlich der Benutzung fremder Grundſtücke.

a. Das Recht aus der Lehmgrube des Dorfes N. für das Bedürfniß Lehm zu entnehmen.

b. Koppelweideberechtigung mit den Schafen auf etwa 200 Morgen Aengern des Dorfes C.

2) Jagdberechtigung innerhalb des Gutsjagdbezirks. Die Grenze deſſelben iſt aus der Karte erſichtlich.

3) Fiſchereiberechtigung in allen Gewäſſern der Flur des Dorfes N.

4) Gefälle.

a. Geldgefälle.

Die Einwohner des Dorfes N. haben jährlich einen Erbenzins von 300 Thlr. 17 Sgr. 6 Pf. zu zahlen; davon ſind fällig zu Johannis 195 Thlr., zu Michaelis 105 Thlr. 17 Sgr. 6 Pf.; ſpecielle Nachweiſe enthält das vorhandene Hebe-regiſter.

b. Naturalgefälle.

Von der Untermühle zu M. ſind jährlich zu Michaelis zu liefern 48 Scheffel Roggen und 48 Scheffel Gerſte.

5) Ehrenrechte. (Reſervirt.)

a. In Beziehung zum Staate: Sitz und Stimme auf dem Kreistage.

b. In Beziehung zur Dorfgemeinde: Sitz und Stimme in der Gemeindeverſamm-lung; (die Gemeinde wird gebildet aus den 24 Gemeindeberechtigten; jede Gemeinde-berechtigung repräſentirt eine Stimme; auf das Gut kommen ſechs ſolcher Ge-meindetheile).

VI.
Verpflichtungen.

1) Servituten.

Auf der in der Flur des Dorfes M. liegenden Thalwieſe, Nr. 76 der Generalkarte, darf mit den Schafen des Dorfes M. bis zum 1. Mai gehütet werden.

2) Reallaſten.

a. Bei Gemeindedienſten (zu Wegebeſſerungen u. ſ. w.) ſind von Seiten des Gutes zwei zweiſpännige Wagen und vier Tagelöhner zu ſtellen.

b. Für das Vieh der Dorfbewohner iſt ein Bulle und ein Kämpe zu halten.

c. Die Einquartirung in Friedenszeiten iſt nach den geſetzlichen Beſtimmungen zu tragen.

3) Unveränderliche Geld- und Naturalabgaben.

a. An die Kirche jährlich zu Michaelis 5 Thlr.
b. An die Pfarre jährlich zu Michaelis 20 Scheffel Roggen und zu Pfingsten 2 Thlr.
c. An die Schule jährlich zu Michaelis 10 Scheffel Roggen und 15 Thlr.
d. Bei Ablieferung der Zinsfrucht von der Untermühle erhält der Ueberbringer 2 Thlr.

4) Veränderliche Abgaben.

a. An Staatssteuern:

Die Grundsteuer betrug im letzten Jahre	210	Thlr.	15	Sgr.
Die Häusersteuer = = = = ...	7	=	10	=
b. Provinzial- und Kreissteuern.				
Soweit sich dieselben auf den Grundbesitz vertheilen, haben sie im letzten Jahre betragen	36	=	5	=
c. Communalsteuern.				
Im letzten Jahre	17	=	15	=
Summa Betrag der veränderlichen Abgaben im letzten Jahre:	271	Thlr.	15	Sgr.

5) Auf den beweglichen Bestandtheilen des Gutes ruhende Abgaben sind nicht vorhanden.

Anlage B. zum Pachtvertrag über das Rittergut N.

I.

Beispiel einer Baurechnung für ein Pachtjahr.

Monat.	Nummer der Belege.	Baurechnung für das Pachtjahr de 1. Juli 18..	Rp.	Gr.	₰
Septbr. 68	1 — 11.	Reparatur der Giebelmauer des Schafstalles incl. Material	110	10	6
	C. B. Nr. 11 u. 16.	Chausseegeld für Steinefuhren, laut Cassabuch September 11. und 16.	1	20	—
		Tagelöhne für Hülfe den Handwerkern laut Tagelöhneregister. Monat September	8	10	—
	12.	Neue Dachrinne von Zink an der langen Scheune	25	1	—
October	13.	Dachreparaturen	15	—	—
	14.	Material dazu: Ziegel	5	—	—
December	15.	Glaserarbeit	7	10	—
=	16.	Dem Schornsteinfeger	—	25	—
=	17.	Dem Schlosser	3	15	—
April 69.	18.	Maurerarbeiten: Weißen, Reparatur an verschiedenen Wirthschaftsgebäuden laut Rechnung . .	35	16	6
	19.	Material: Kalk	1	—	—
	20.	= Gyps	2	15	—
Mai	21.	Dachreparaturen . . . . . (Material: Ziegel noch vorräthig.)	15	—	—
Juni	22.	Tischlerarbeit: Reparatur der Bodentreppe vom ersten auf den zweiten Boden über dem Kuhstalle	4	12	6
		Summa:	235	15	6

Rittergut N. den .. Juli 18..

(Name des Pächters.)

Gegen vorstehende Baurechnung ist nichts zu erinnern gefunden.
N. den 1. August 18..

(Name des Verpächters.)

II.

Beispiel für die Generalabrechnung über die im Laufe der Pachtzeit, de 1. Juli $18^{68}/_{80}$ ausgeführten Baureparaturen.

Die Minimalsumme beträgt durchschnittlich jährlich 240 Thlr.; in 12 Jahren also	2880	Thlr.
Die Maximalsumme beträgt durchschnittlich jährlich 300 Thlr.; in 12 Jahren also	3600	=
Die Differenz zwischen beiden Summen beträgt	720	=
Erster Fall:		
Aus den Jahresbaurechnungen ergiebt sich, daß die während der Pachtzeit verbrauchte Summe beträgt	2760	=
Die Minimalsumme beträgt	2880	=
Der Pächter hat also dem Verpächter auszuzahlen	120	Thlr.
Zweiter Fall:		
Die wirklich verbrauchte Summe beträgt	3200	Thlr.
Die Minimalsumme beträgt	2880	=
Demnach mehr verbraucht	320	Thlr.
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten die Hälfte mit	160	=
Dritter Fall:		
Die wirklich verbrauchte Summe beträgt	3900	Thlr.
Die Maximalsumme beträgt	3600	=
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten:		
1) den die Maximalsumme übersteigenden Betrag von	300	=
2) die Hälfte der Differenz zwischen den Minimum (2880 Thlr.) und Maximum (3600 Thlr.) = 700 Thlr. mit	360	=
Summa:	660	Thlr.

III.

Beispiel einer Abgleichungsberechnung im Laufe der Pachtzeit, wenn die durchschnittliche-Maximalsumme in einem Jahre um mindestens 100 Thlr. überschritten ist.

Wenn der Pächter im 1sten Pachtjahre verwandt hat	235	Thlr.
= = = = 2ten = = =	250	=
= = = = 3ten = = =	220	=
= = = = 4ten = = =	410	=
so würde im Monat Juli des 5ten Pachtjahres eine Abgleichungsberechnung stattfinden.		
Der Pächter hat in den vergangenen vier Pachtjahren verbraucht	1115	Thlr.
Da die durchschnittliche Maximalsumme 300 Thlr. beträgt, die Maximalsumme für die vergangenen vier Pachtjahre also	1200	=
so erreicht die Verwendung nicht die Maximalsumme; der Pächter erhält also in diesem Falle vergütet die Hälfte desjenigen Betrags, um welchen die Minimalsumme überstiegen ist. Die durchschnittliche Minimalsumme beträgt 240 Thlr.; die ganze Minimalsumme in vier Pachtjahren also	960	=
Der Pächter hat demnach mehr verbraucht	155	Thlr.
es wird ihm die Hälfte erstattet mit	$77^1/_2$	=

Hätte der Pächter im vierten Jahre noch 100 Thlr. mehr, also im Ganzen 1215 Thlr. verbraucht, so würde auch die ganze Maximalsumme (1200 Thlr.) überschritten sein; in diesem Falle stellt sich die Rechnung folgendermaßen:

Der Pächter hat verbraucht	1215	Thlr.
Die ganze Maximalsumme beträgt	1200	=
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten:		
1) den die Maximalsumme übersteigenden Betrag von	15	=
2) die Hälfte der Differenz zwischen dem Minimum (960 Thlr.) und dem Maximum (1200 Thlr.), also die Hälfte von 420 Thlr. mit	120	=
Summa:	135	Thlr.

Anlage C. zum Pachtvertrag über das Rittergut N.

Berechnung der Amortisation einer Bauanlage nach § 12 des Vertrages.

Wenn die Baukosten betragen 500 Thlr., und festgesetzt wird, daß dieselben in 25 Jahren amortisirt werden sollen, so wird angenommen, daß in jedem Jahre $^1/_{25}$ dieser Summe getilgt wird. Die Tilgung soll beginnen am 1. Juli desjenigen Jahres, in welchem der Bau vollendet ist.

Ist derselbe also beispielsweise im Jahre 1871 vollendet, so berechnet sich die Summe, welche der Pächter bei seinem Abgange am 1. Juli 1880 erstattet erhält, folgendermaßen:

Betrag der Baukosten	500 Thlr.
Tilgung jährlich $^1/_{25}$; in 9 Jahren (de 1. Juli 1871—80) $9 \times 20 =$	180 „
erhält der Pächter am 1. Juli 1880 erstattet	320 Thlr.

Anlage D. zum Pachtvertrag über das Rittergut N.

Preisscala für die im Felde stehenden Früchte.

pro Morgen.	Classe I. A. Mist + Hord.	Classe I. B. Volle Mistdüngung.	Classe II. A. In 2ter Tracht nach I.	Classe II. B. Volle Norddüngung oder halbe Mistdüngung.	Cl. III. In 3ter Tracht nach I. oder in 2ter Tracht nach II. B.	Classe IV. A. In 4ter Tracht nach I.	Classe IV. B. In 4ter Tracht nach Klee.	Cl. V. Perennirende Gewächse.
	Thaler Courant.							
Winterraps und Rübsen .	10—14	8—12	—	—	—	—	—	—
Winterweizen	—	8—12	5—9	—	—	—	2—6	—
Winterroggen	—	7—11	4—8	6—10	—	—	1—5	—
Sommerweizen	—	8—12	5—9	—	—	—	2—6	—
Sommerroggen	—	7—11	—	—	2—4	—	2—4	—
Gerste excl. im Steinfeld	—	8—12	5—9	6—10	3—6	—	3—8	—
Hafer = = =	—	—	4—8	—	1—5	—	1—5	—
Gerste u. Hafer im Steinfeld	—	—	2—4	—	1—3	—	2—4	—
Bohnen u. Bohnengemenge	10—14	7—11	2—6	—	—	2—5	bei Verwendung von käufl. Dünger sonst in IV. Tracht nichts.	
Erbsen	—	7—11	4—8	—	—	2—5		
Linsen	—	—	3—5	—	2—4	2—5		
Wicken	—	7—11	2—4	4—6	—	2—5		
Wickfutter	8—12	7—11	1—3	4—8	—	2—5		
Kartoffeln	—	8—12	6—10	6—10	4—8	2—6		
Verpachtetes Kartoffelland	—	—	4	—	1	1	—	—
Runkeln	8—12	6—10	—	—	—	—	—	—
Futtermöhren	8—12	5—9	4—6	4—6	—	—	—	—
Kohl- und Steckrüben .	7—11	4—8	—	—	—	—	—	—
Futtermais	8—12	7—11	—	—	—	—	—	—
Kopfklee	—	—	—	—	2—6	2—5	—	—
Luzerne und Esparsette .	—	—	—	—	—	—	—	0—5
Brache:								
a. wenn gedüngt u. gepflügt	2—6	1—3	—	—	—	—	—	—
b. wenn der Dünger nur gebreitet nicht beigepflügt	—	0—1	—	—	—	—	—	—
c. wenn der Dünger in Haufen liegt . . .	—	0	—	—	—	—	—	—
Junger im Frühjahr gesäeter Klee und Gras . .	Die Kosten der Einsaat.							

Sammlung

bestehender Pachtverträge und Pachtbedingungen.

Herzogthum Anhalt.

Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Herzoglichen Domainen.

§ 1.

Gewährleistung.

Die Verpachtung geschieht in Pausch und Bogen, und es wird so wenig für den Umfang und die Güte oder die sonstige Beschaffenheit der Pachtstücke, wie wegen der davon zu tragenden Lasten und Abgaben aller Art und der darauf ruhenden Servitut-Verpflichtungen, welche sämmtlich, ohne Unterschied, vom Pächter noch außer dem Pachtgelde und ohne Anrechnung auf dasselbe getragen und mit übernommen werden, Gewähr geleistet; vielmehr entsagt Pächter solcher Gewährleistung unbedingt, so wie er auch auf eine specielle Bezeichnung der auf den Pachtstücken ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen ausdrücklich hierdurch Verzicht leistet.

Die von den Pachtstücken vorhandenen Beschreibungen, Anschläge und Nachweisungen dienen daher nur zur Information, werden auch dann, wenn sie dem Pächter mitgetheilt, oder den Verträgen beigeheftet, oder die näheren Angaben daraus in die Verträge übernommen werden, von der verpachtenden Behörde nicht vertreten.

§ 2.

Pachtzeit.

Das Pachtjahr läuft von Johannis zu Johannis. Geschieht indessen die Uebergabe, oder beim Aufhören des Pachtvertrages die Rücknahme, oder Beides nach der Bestimmung der verpachtenden Behörde auch einige Tage und bis zu 8 Tagen früher oder später, so läßt sich Pächter dies gefallen, ohne deshalb Abzüge an dem Pachtgelde oder Entschädigungsansprüche und Nachforderungen machen zu können.

Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtvertrages findet in keiner Art statt, so daß also am Schlusse der gedachten Pachtperiode, wenn nicht wegen Fortsetzung der Pacht ausdrücklich etwas Bestimmtes verabredet wird, die Rückgewähr erfolgen muß.

§ 3.

Frühere Aufhebung d. Pacht v. Seiten Herzogl. Regier.

Während der festgesetzten Pachtzeit kann eine Auflösung des Contracts und eine anderweite Verfügung über das Pachtobject von Seiten Herzoglicher Regierung in folgenden Fällen eintreten:

Aufkündigung:

a. wegen Concurses.

a. Wenn der Pächter in Concurs geräth, so hängt es von der Wahl der Herzoglichen Regierung ab, ob der Pachtvertrag sogleich als erloschen zu betrachten ist, oder ob sie, wenn sie dies vorziehen sollte, von Seiten der Gläubiger des Pächters die Aushaltung des Vertrags verlangen will, in welchem letztern Falle für Herzogliche Regierung das Recht vorbehalten bleibt, auf Rechnung und Gefahr der Masse einen Administrator zu bestellen.

b. wegen Nichterfüllung der Pachtverbindlichkeiten des Pächters.

b. Falls Pächter ungeachtet der von Herzoglicher Regierung ihm zugegangenen Erinnerungen oder Warnung seine Pachtverbindlichkeiten nicht erfüllt, namentlich, wenn er mit dem Pachtgelde zwei Termine im Rückstande bleibt, ist Herzogliche Regierung, sofern es ihr nicht beliebt, auf Erfüllung des Vertrags zu klagen, befugt, den Pachtvertrag sofort aufzukündigen, und muß Pächter die Domaine mit Zubehör auf den der Kündigung zunächst fallenden Johannistermin ohne alle Entschädigung zurückgewähren.

Durch eintretenden Krieg wird der Pachtvertrag nicht gelöst; außerdem verzichtet Pächter auf das Recht wegen Separationen und Ablösungen in dem Falle, wo er nach den Separations- und Ablösungsgesetzen dazu befugt sein würde, die Pacht zu kündigen.

§ 4.

Uebergang des Pachtrechts auf die Erben des Pächters.

Für den Fall, daß der Pächter vor dem Ablaufe der Pachtzeit mit Tode abgehen sollte, werden folgende Bestimmungen getroffen:

a. Hinterläßt derselbe bloß eine Wittwe, so ist sie, so lange sie sich im ungetheilten Besitze des Nachlasses befindet, die Pacht fortzusetzen ebenso berechtigt, als verpflichtet.

b. Dasselbe gilt, wenn nur Ein Kind oder Ein Erbe vorhanden ist.

c. Finden sich Wittwen und Kinder oder mehrere Kinder und Erben allein vor, so setzen dieselben die Pacht des Erblassers so lange fort, als sie in Gemeinschaft und ungetheiltem Vermögen bleiben und sonst alle Verpflichtungen erfüllen können, haften aber solidarisch Einer für Alle und Alle für Einen für gehörige Erfüllung der Pachtverbindlichkeiten dergestalt, daß sie sich der Einrede der Theilung der Schuld und der Vorausklage der Mitschuldner nicht bedienen können.

d. Bleiben die unter c. genannten Personen, worüber sie binnen vier Wochen vor der Vermögenstheilung eine genügende Erklärung bei der Herzoglichen Regierung eingereicht haben müssen, hinsichtlich des Nachlasses nicht in Gemeinschaft, alsdann steht es dem Gutbefinden der Herzoglichen Regierung frei, entweder die Aushaltung des Pachtvertrags von sämmtlichen Erben unter gemeinschaftlicher Verpflichtung zu verlangen, oder einen derselben zur Fortsetzung der Pacht auszuwählen, oder die Domaine mit Zubehör zur anderweiten Disposition zurückzunehmen.

e. Sollte der Sterbefall des Erblassers nur sechs Wochen oder noch kürzere Zeit vor dem Ablaufe eines Pachtjahres eintreten und bei den Verhältnissen der Erben ein Verbleiben in der Vermögens-Gemeinschaft und eine solidarische Aushaltung des Vertrags nicht möglich sein, so soll doch ausnahmsweise der Wittwe und den Kindern die Pachtung das folgende Jahr noch überlassen werden.

In den vorstehenden Fällen haben die Erben auf Verlangen der Regierung die Wirthschaftsführung einem tüchtigen Landwirth zu übertragen.

§ 5.

Zahlung der Pacht.

Abrechnungen und Compensationen auf das Pachtgeld, die Forderungen des Pächters mögen aus der Pachtverbindung herrühren oder nicht, sie mögen liquid sein oder nicht, finden durchaus nicht statt, sondern müssen, wenn Pächter dergleichen geltend machen will, gesondert ausgeführt werden.

Erfolgt die Zahlung der Pachtgelder nicht zur gehörigen Zeit und nicht vollständig, so verpflichtet sich der Pächter, die Rückstände von den Fälligkeitsterminen an mit fünf Procent jährlich zu verzinsen, und ist auch Herzogliche Regierung nicht nur berechtigt, die Pachtgelder im Wege der fiscalischen Execution, wogegen sich Pächter aller Einreden, besonders auch des Rechts, zu verlangen, daß zuvor eine Erörterung im Rechtswege und richterliche Entscheidung stattfinden müsse, begiebt, einzuziehen, sondern auch in dem oben § 3 sub b. gedachten Falle die Pacht zu kündigen und auf Kosten und Gefahr des Pächters anderweit über das Pachtobject zu verfügen, insbesondere dasselbe anderweit zu verpachten oder administriren zu lassen.

Die Zahlung des jährlichen Pachtgeldes muß Pächter stets unerinnert auf seine Kosten an die Staatskasse oder an diejenige Kasse, an welche er damit etwa gewiesen wird, praenumerando in vierteljährlichen gleichen Raten und zwar am 1. Juli, 1. October, 2. Januar und 1. April eines jeden Jahres portofrei einzahlen.

Als Zahlungsmittel wird nur Courant nach dem Münzvertrage vom 24. Januar 1857 und solches Papiergeld angenommen, welches nach den dieserhalb zu erlassenden Bestimmungen bei den Herzoglichen Kassen Annahme findet.

§ 6.

Uebernahme von Lasten und Abgaben.

Pächter übernimmt alle auf dem Pachtobjecte und dessen einzelnen Theilen haftenden Servituten, Gegenleistungen, Real- und Personallasten und Abgaben, baaren und Naturalgefälle, sie mögen gewöhnlich oder außergewöhnlich zur Hebung kommen, und trägt dieselben auf seine eigenen Kosten und Gefahr an den Wohnort und die Hebestelle der berechtigten Empfänger und der erhebenden Kassen ab.

Ferner hat derselbe alle seine Person und sein Gewerbe betreffenden Steuern und Abgaben, mögen dieselben beim Pachtantritte schon bestehen oder später erst eingeführt werden, zu entrichten.

Insbesondere verpflichtet er sich, die gesetzlichen Steuern von der Pachtnahrung, so wie die bereits bestehenden üblichen und herkömmlichen oder aber später noch eintre-

tenden Lasten, Abgaben, Fuhren ꝛc. an die geistlichen Institute, Kreis-Communen, milden Stiftungen und Armenverbände, welche auf der ganzen Herzoglichen Domaine haften, abzuführen und zu entrichten. Ebenso hat Pächter alle Beiträge zur Brandkasse für die versicherten Gutsgebäude, deren Versicherungssumme zu bestimmen der Herzoglichen Regierung zu jeder Zeit vorbehalten bleibt, ohne Abrechnung vom Pachtgeld zu zahlen.

Nicht minder trägt Pächter alle Kriegslasten und alle mit dem Kriege in Verbindung und Beziehung stehenden Beschwerungen, Unannehmlichkeiten und Beschädigungen, dieselben mögen in Kriegs- oder Friedenszeiten sich ereignen, namentlich alle Einquartierungen und Militairfuhren in Kriegs- und Friedenszeiten, alle Geldbrandschatzungen und Lieferungen, es mögen solche ordnungsmäßig ausgeschrieben oder von freundlichen oder feindlichen Truppen gewaltsam genommen werden, ferner alle Beschädigungen und Verluste durch Plünderungen, Marodirungen und Verheerungen.

Pächter hat dafür durchaus keinen Ersatz oder Erlaß von Herzoglicher Regierung zu gewärtigen, sondern muß sich mit dem begnügen, was die Staatsregierung dafür aus der Staatskasse zahlt, oder was dafür von den Truppen vergütet wird.

§ 7.

Verpflichtungen und Beschränkungen der Pächter in Bezug auf die Benutzung des Pachtobjects.

Pächter übernimmt die Pachtobjecte in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaiger Mängel, sie seien von welcher Art und von welchem Umfange sie wollen, die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen, oder auf Entschädigung oder Herstellung der verpachteten Sache in nutz- und brauchbaren Stand oder Ersatz der Kosten, welche ihm diese Herstellung verursacht, an den Verpächter Anspruch machen zu dürfen, worauf derselbe daher hierdurch ausdrücklich verzichtet.

Im Allgemeinen.

Nur auf die Ergänzung und Herstellung solcher Mängel und Schadhaftigkeiten, welche dem abgehenden Pächter zur Last fallen und gleich bei der Uebergabe zur Sprache kommen, wird dem angehenden Pächter der Anspruch an den ersteren mit überwiesen; die Festsetzung, was der abgehende Pächter noch zu leisten oder dafür in Gelde zu ersetzen hat, behält sich jedoch die Herzogliche Regierung vor, und sollte ein solcher Anspruch gegen den abgehenden Pächter aus irgend einem Grunde nicht mit Erfolg durchgeführt werden können, so hat der Verpächter solchen nicht zu vertreten. Dagegen ist der angehende Pächter auch seinerseits, indem er in dieser Beziehung bei der Uebergabe in die Verpflichtungen der verpachtenden Behörde tritt, in allen Fällen verbunden, den abgehenden Pächter wegen der demselben gehörigen Inventarien aller Art und wegen etwaiger Verbesserungen, und soweit als der Letztere darauf Anspruch hat, ohne Zuthun des Verpächters zu befriedigen.

Ferner liegt dem Pächter

1) die Verpflichtung ob, das Pachtgut mit allen seinen einzelnen Theilen haushälterisch zu bewirthschaften und zu benutzen, dasselbe in gehörigem Stande zu erhalten, durch ordnungswidrigen Gebrauch nicht zu verschlechtern oder zu verderben, auf Bewahrung desselben gegen Beschädigungen die gehörige Sorgfalt zu verwenden und für allen Schaden, den er, die Seinigen oder sein Gesinde und seine Arbeiter dem Pachtgute aus Vorsatz oder Nachlässigkeit oder Unvorsichtigkeit zugefügt haben, insofern ihn in Bezug auf die letzteren selbst eine Vernachlässigung oder Schuld trifft, zu haften.
2) Pächter muß den Ertrag der verpachteten Domaine nebst Zubehör für die Folge möglichst zu verbessern suchen, ohne deshalb besondere Entschädigungsansprüche machen zu dürfen, es wäre denn, daß die fraglichen Verbesserungen mit ausdrücklicher Zustimmung Herzoglicher Regierung bewirkt worden seien oder gegenwärtiger Pachtvertrag besondere Bestimmungen darüber enthielte.
3) Derselbe muß hauptsächlich auf die den Pachtobjecten zuständigen Gerechtsame aufmerksam sein, und darf nicht geschehen lassen, daß jemals etwas davon in Abgang komme oder zu deren Nachtheil etwas unternommen werde. In Fällen der Art ist Pächter verpflichtet, der Herzoglichen Regierung ungesäumt Anzeige zu machen, widrigenfalls er das durch seine Vernachlässigung verletzte Interesse der verpachtenden Behörde ersetzen muß. Insbesondere hat er dahin zu sehen, daß so wenig an Aeckern, Wiesen und Aengern durch Abpflügen, als sonst an Grenzen, Rainen, Hutungen und Triften etwas geschmälert, solche beeinträchtigt oder unbefugter Weise von Jemand betrieben werden, auch die Koppelhutungen und Viehweiden nicht weiter ausgedehnt werden, als solche den Koppelhutungsberechtigten zustehen.

4) Pächter ist, sofern Herzogliche Regierung keine abändernde Erlaubniß ertheilt, verpflichtet, die Herzogliche Domaine selbst zu bewirthschaften und auf derselben zu wohnen. Auch darf er die Domaine ohne dazu eingeholten Urlaub der Herzoglichen Regierung nicht über vier Wochen verlassen. Ferner darf Pächter innerhalb eines Umkreises von drei Meilen kein anderes Gut oder mit Ackerwirthschaft versehenes Etablissement oder einzelne Ländereien neben der Herzoglichen Domaine besitzen oder bewirthschaften. Sobald derselbe hiergegen handelt, unterwirft er sich einer Conventionalstrafe von fünf Thalern jährlich für jeden erkauften oder erpachteten oder sonst erworbenen Morgen; auch steht es der Herzoglichen Regierung frei, wenn Pächter auf vorherige Aufforderung die Vertragswidrigkeit nicht sofort abstellt, die Pacht zu kündigen und solche nach Ablauf des Kündigungsjahres zurückzunehmen.

5) Ferner ist derselbe verpflichtet, auf Verlangen bei Uebergabe Herzoglicher Domainen das Geschäft eines Taxators, so wie bei allen die Domainen nebst Zubehörungen betreffenden Rechtsangelegenheiten, besonders bei Separationen, Weide- und Zehntablösungen die Functionen eines Regierungs-Bevollmächtigten ganz unentgeldlich zu übernehmen.

Auch muß er auf Verlangen die Verwaltung der Polizei oder einzelner Theile derselben, so wie das Feuercommissariat in dem Orte, wo die Domaine oder das Vorwerk liegt, und in den der Domaine angrenzenden Dörfern unentgeldlich übernehmen.

In diesem Falle wird der Pächter für die Dauer seiner Pacht Beamter der verpachtenden Behörde, hat derselben den Diensteid zu leisten und sich nach der ihm zu ertheilenden Instruction zu achten.

6) Ohne Genehmigung Herzoglicher Regierung ist Pächter nicht befugt, auf der Domaine größere technische Gewerbe zu betreiben und zu diesem Zwecke wesentliche Veränderungen und neue Anlagen zu machen.

7) Pächter ist verbunden, die Herzoglichen Beamten, welche in Geschäften die Domaine besuchen, so wie deren Bedienung unentgeldlich aufzunehmen und zu beköstigen, auch auf Verlangen abholen und zurückfahren zu lassen; ingleichen hat Pächter die Pferde der die Domaine besuchenden Beamten aufzunehmen und mit Futter zu versehen.

8) Finden sich unter den verpachteten Ländereien solche, welche zum Torfstich brauchbar sind, so ist Pächter, wenn der besondere Vertrag darüber nicht ein Anderes bestimmt, auf Verlangen verbunden, sie gegen Erlaß des austragenden durchschnittlichen Pachtgeldes pro Morgen zu diesem Zwecke zurückzugeben.

Auch darf er solche in keinem Falle zur Torfgewinnung benutzen, ohne sich vorher mit der verpachtenden Behörde sowohl über das dafür zu zahlende Pachtgeld, als über die sonstigen Bedingungen des Austorfens geeinigt zu haben.

Dasselbe findet analog in Ansehung solcher Grundstücke statt, in welchen sich Thon, Lehm, Gyps, Kohle, Kalkstein, Sandstein, Dünger und Ziegelerde befindet, insofern letztere nicht schon zu einer mit der Pachtung verbundenen Ziegelei benutzt wird.

In jedem Falle soll die Zurücknahme solcher Grundstücke, jedoch nur allmälig, so wie sie zur Ausnutzung des Torfs und resp. der Fossilien gebraucht werden, und mit solcher Maßgabe erfolgen, daß für die Bewirthschaftung der in der Pacht bleibenden Ländereien jeder anderweite wesentliche Nachtheil thunlichst vermieden werde. Die desfallsige Entscheidung bleibt indeß der verpachtenden Behörde vorbehalten.

9) Endlich muß der Pächter auch im letzten Pachtjahre mit dem zur Bewirthschaftung der Pachtstücke erforderlichen Gesinde, welches dagegen auch der Nachfolger zu übernehmen hat, so abschließen, daß es bei dem letztern bis zur nächsten Ziehzeit im Dienst zu bleiben verbunden ist. Der Lohn wird dann von beiden Theilen nach Verhältniß der Dienstzeit entrichtet.

§ 8.

In Ansehung d. Wege, Gräben u. Teiche.

Pächter ist verpflichtet, die auf die gesammte Herzogliche Domaine fallende Verpflichtung zur Erhaltung und Erneuerung der Ortsstraßen, Communications- und Wirthschaftswege allein zu übernehmen.

Sämmtliche Gräben in Wiesen und Aeckern ꝛc., deren Hebung der Domaine obliegt, muß Pächter auf seine Kosten alljährlich zweimal auskrauten und ausschilfen, alle drei

Jahr aber tüchtig und gut heben lassen. Sollten diese Arbeiten nicht ausreichen oder selbst neue derartige Anlagen im Interesse der Domaine nothwendig werden, so muß Pächter noch Alles das auf seine Kosten leisten, was für die Vorfluth von Seiten Herzoglicher Regierung angeordnet wird, und ist die letztere im Unterlassungsfalle auch berechtigt, die erforderlichen Arbeiten für Rechnung des Pächters ausführen zu lassen.

Bei den zur Pachtung gehörigen Teichen hat Pächter die Unterhaltung und Befestigung der Teichufer, so wie die Reinigung der Teiche durch Schlemmen ꝛc. zu übernehmen.

§ 9.

In Ansehung der Gebäude.

Pächter übernimmt die zum Pachtobjecte gehörenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaiger Mängel, sie seien von welcher Art und Umfange sie wollen, die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen, oder auf Entschädigung oder auf Erweiterung, Vermehrung, und Herstellung in nutz- und brauchbaren Stand an die verpachtende Behörde Anspruch machen zu dürfen, weshalb er darauf ausdrücklich verzichtet.

Er muß die zum Pachtobjecte gehörenden Gebäude und sonstigen Anlagen haushälterisch benutzen, dieselben nicht durch ordnungswidrigen Gebrauch verschlechtern oder verderben, auf deren Erhaltung die möglichste Sorgfalt verwenden und jeden Schaden, welcher denselben drohet, mit möglichstem Fleiße davon abwenden.

Insbesondere hat derselbe eine vorzügliche Aufmerksamkeit auf Feuer und Licht zu verwenden und dafür Sorge zu tragen, daß bei Frost im Winter von den Brunnen, Pumpen, Wasserleitungen und sonstigen Wasserbehältern, deren Benutzung ihm zusteht, stets Wasser zum Löschen etwaiger Feuersbrünste erhalten werden kann, so wie er sich denn auch überhaupt nach den in dieser Beziehung bestehenden und noch zu erlassenden polizeilichen Bestimmungen zu achten und in dieser Beziehung auch seine Angehörigen, sein Gesinde und seine Arbeitsleute gehörig zu beaufsichtigen hat, damit dieselben nicht durch Tabackspfeifen und Cigarren auf dem Hofe und in den Ställen und Scheuern, auch bei dem Einfahren des Getreides, Heues und Grummets oder durch das Beleuchten feuergefährlicher Oertlichkeiten durch offene Lichter und Flammen oder nicht gehörig verwahrte Laternen Brandunglück anrichten.

Ferner hat er sich mit der Aufstellung von Getreide-, Heu- und Strohdiemen in der gehörigen Entfernung von den Gebäuden genau nach den gesetzlichen Vorschriften zu achten. Ohne Genehmigung der verpachtenden Behörde darf er die erpachteten Gebäude zu keinen anderen Zwecken, als wozu sie bestimmt sind, und namentlich nicht zur Aufbewahrung von fremdartigen Gegenständen oder gar dritten Personen zur Lagerung solcher Stoffe und Gegenstände aus Gefälligkeit oder andern Gründen überlassen.

Für alle durch das geringste eigene oder seiner Angehörigen Versehen veranlaßte Schäden hat derselbe der verpachtenden Behörde vollständigen Ersatz zu leisten.

§ 10.

Baulasten der Pächter.

Alle an den zu der Herzoglichen Domaine gehörenden Gebäuden und baulichen Gegenständen jeder Art, also nicht blos an den eigentlichen Gebäuden, sondern auch an sämmtlichen zu den Pachtstücken gehörigen Brunnen, Pumpen, Röhrleitungen und Stollen, an den gehenden Werken mitverpachteter Mühlen und anderer Fabrikationsanstalten, an den Viehringen, Gartenmauern, Befriedigungen und Verzäunungen aller Art nebst Thüren und Thorwegen in denselben, an sämmtlichen auf und an den Pachtstücken vorhandenen, oder zwar außerhalb derselben befindlichen, jedoch zur Benutzung oder zur Erhaltung derselben dienenden Fließen, offenen und verdeckten Canälen, Gräben, Wasserleitungen, Gerinnen, Röhren, Wegen, Triften, Dämmen, Steinpflastern, Brücken, Grenzpfählen, Grenz- und Marksteinen, Viehtränken, Miststätten, Schafwäschen, Sturzrinnen, Fluthbetten, Verschalungen, Archen, Ständern, Grundstöcken, Schleusen, Bollwerken, Wehren, an den Ortstafeln, Wegweisern und Grenzzeichen, so wie endlich an sämmtlichen Feuerlöschgeräthen einschließlich der Feuerspritzen, Wasserwagen und Sturmfässer, vorfallenden und nach dem Ermessen der verpachtenden Behörde in Ausführung zu bringenden Bauten, Baureparaturen und in irgend denkbaren baulichen Einrichtungen, mögen solche zur Erhaltung oder Wiedererneuerung oder zweckmäßigern Benutzung dienen, übernimmt Pächter auf seine eigenen Kosten und ohne dazu von der verpachtenden Behörde irgend eine Beihülfe in Gelde, Fuhren, Arbeit, Holz und andern Materialien zu verlangen.

Die Entscheidung darüber:

was, wie und wann es von dem Pächter reparirt oder erneuert werden soll?

steht unbedingt und mit Ausschluß einer jeden vorgängigen oder nachträglichen gerichtlichen Entscheidung allein der verpachtenden Behörde zu, deren Festsetzung sich also der Pächter unterwirft, indem er sich verpflichtet, die Anweisungen derselben und ihrer Commissarien, so wie die ihm etwa mitzutheilenden Anschläge und Zeichnungen auf das Genaueste zu befolgen.

Führt Pächter eine Reparatur gegen die ihm ertheilten Anweisungen und Anschläge aus, so ist die verpachtende Behörde befugt, ihn jederzeit zur vorschriftsmäßigen Ausführung anzuhalten, oder dieselbe auf seine Kosten bewirken zu lassen.

Ist jedoch die Erhaltung der vorhandenen Gebäude durch Reparatur, ohne daß den Pächter hierbei ein Verschulden trifft, nicht mehr möglich, worüber allein die verpachtende Behörde zu urtheilen hat, oder ist schon der Einsturz eines Gebäudes erfolgt, so übernimmt die verpachtende Behörde den Neubau; der Pächter muß jedoch die Anfuhr der sämmtlichen Baumaterialien und die Abfuhr der etwa übrig gebliebenen Materialien und des Bauschuttes auf seine Kosten besorgen und diejenigen Materialien, welche auf den Domainengrundstücken und in den Wirthschaften vorhanden sind, wie z. B. Lehm, Erde, Sand, Feldsteine, Kalk, Stroh und Rohr unentgeldlich dazu liefern.

Unter Neubauten sind nur solche zu verstehen, bei welchen die ganzen Gebäude bis zu ihren Fundamenten gänzlich erneuert werden müssen, wogegen die Erneuerung des einen oder andern Gebäudetheils oder mehrerer derselben zusammengenommen stets als Reparatur betrachtet wird.

Bei den übrigen Baulichkeiten, welche außer den eigentlichen Gebäuden noch zu dem Gute gehören, muß Pächter, wie bereits vorbemerkt worden, auch alle nothwendig werdenden Neubauten auf seine alleinigen Kosten bewirken.

Sollten Gebäude durch Feuersbrunst beschädigt sein, so übernimmt die verpachtende Behörde die Wiederherstellung derselben. Pächter hat aber alsdann außer den ihm zur Last fallenden Brand- und Bauschuttfuhren die auf den Domainengrundstücken, so wie die in der Wirthschaft vorhandenen Lehm, Erde, Sand, Feldsteine, Kalk, Stroh und Rohr unentgeldlich zu liefern und anzufahren.

Auf die Herstellung neuer, noch nicht vorhanden gewesener Räumlichkeiten kann der Pächter unter keinen Umständen Anspruch machen.

Will der Pächter solche aus eigenen Mitteln herstellen, so hängt es lediglich von dem Befinden der verpachtenden Behörde ab, ob sie dieselben bei dem Abzuge des Pächters zum derzeitigen Taxwerth übernehmen oder den Abbruch und die Fortschaffung derselben von dem Pächter verlangen will.

Ohne Genehmigung der verpachtenden Behörde darf der Pächter auch aus eigenen Mitteln weder Neubauten, noch bauliche Veränderungen der Gebäude bei Vermeidung sofortiger Herstellung in den frühern Zustand vornehmen.

Was insbesondere die Dächer auf den zu den Pachtstücken gehörigen Gebäuden betrifft, so soll die Bauverbindlichkeit des Pächters nur dann als erfüllt betrachtet werden, wenn er, außer den sonst nöthigen Aufbesserungen und Herstellungen derselben, alljährlich mindestens von sämmtlichen Schiefer-, Rohr- und Lehmschindeldächern den dreißigsten, von sämmtlichen Ziegel- und Strohdächern den zwanzigsten, von sämmtlichen Holzschindeldächern und Bretterbedachungen den funfzehnten Theil, einschließlich der Materialien, auf seine alleinigen Kosten neu deckt; und muß er diese Leistung, wenn davon nach dem Dafürhalten der verpachtenden Behörde in dem einen oder dem andern Jahre zweckmäßig nicht vollständiger Gebrauch sollte gemacht werden können, in den folgenden Pachtjahren nachholen.

Der vorstehend angegebene Antheil bezieht sich jedes Mal auf die ganze von jeder Art der Dächer vorhandene Fläche.

Bei Zink- oder andern Metall-Bedachungen muß der Pächter zur Erhaltung derselben alljährlich dasjenige ohne Vergütung leisten, was dazu nach dem Gutachten der technischen Beamten der verpachtenden Behörde für nöthig erachtet wird.

Den nach den vorstehenden Bestimmungen dem Pächter obliegenden Verbindlichkeiten muß derselbe stets schon von selbst nachkommen, ohne erst eine Aufforderung dazu abzuwarten. Falls er dies unterläßt, hat er den daraus entstehenden Nachtheil der verpachtenden Behörde zu vergüten; auch ist dieselbe berechtigt, diejenigen Bauten und Reparaturen, deren Unterlassung den Gebäuden nachtheilig ist, was lediglich die verpachtende Behörde zu beurtheilen hat, auf Kosten des Pächters bewirken zu lassen.

Demgemäß muß jeder Pächter beim Aufhören seiner Pacht sämmtliche Gebäude und übrige vorbenannte Gegenstände, gleichviel ob sie bei der Uebergabe an ihn schon vorhanden waren, oder erst während der Pachtzeit hergestellt worden sind, vollständig in allen ihren Theilen in gutem und wirthschaftlich angemessenem und brauchbarem Stande zurückliefern, ohne dafür alsdann die geringste Vergütigung in Anspruch nehmen zu dürfen, wenn auch die Beschaffenheit, der Werth und die Zahl derselben durch seine Verwendungen gegen den Zustand zur Zeit der Uebergabe an ihn wesentlich verbessert, erhöhet oder vermehrt sein sollte.

§ 11.

Gärten und Plantagen.

Die Gärten muß Pächter gut bebauen, deren Befriedigungen in gutem Stande erhalten und die Rückgewähr in dem Zustande, in welchem er solche erhalten hat, bewirken.

Den Bestand an Obst- und andern Bäumen hat Pächter vollständig zu erhalten und zu ergänzen.

Neuanpflanzungen dürfen nur mit Genehmigung der Herzoglichen Regierung vorgenommen werden.

Das Plus und Minus des Bauminventars wird nach folgenden Sätzen vergütet:

1) für einen tragbaren Apfel-, Birnen-, Süßkirschen-, Wallnuß-, Aprikosen- und Pfirsichbaum . . . . . 15 Sgr.
2) für einen tragbaren Sauerkirsch-, Pflaumen- und Mispelbaum . . . 10 =
3) für einen tragbaren Weinstock . . . . . 5 =
4) für einen gutgepflanzten, angewachsenen, aber noch nicht tragbaren dergleichen Baum resp. Stock je die Hälfte,
5) für eine alte Rüster, Esche und andere wilde Hölzer . . . . . 5 =
6) für eine dergleichen kleinere, aber haubare . . . . . $2\frac{1}{2}$ =
7) für eine dergleichen gutgepflanzte und angewachsene, aber noch nicht haubare . . . . . 1 =
8) für die laufende Ruthe lebendige Hecke . . . . . 15 =

Von den Obstbäumen und Weiden, welche ihm übergeben worden, darf Pächter bei Strafe von 5 Thalern für jedes Stück nur die abgestorbenen fällen und roden lassen.

Die großen Pappeln, Zier- und Waldbäume, welche theils zum Schutz der Gebäude, theils zur Verschönerung der Gegend dienen, sind ganz von der Pachtung ausgenommen, doch hat Pächter dieselben durch Nachpflanzung in derselben Zahl, in welcher er sie beim Antritte der Pacht gefunden, zu erhalten.

§ 12.

Aecker.

Die Aecker hat Pächter nach guter und hauswirthlicher Art zu behandeln, sie tüchtig und ordnungsmäßig zu düngen und zu pflügen, von den noch vorhandenen, dem Anbau entgegenstehenden Hindernissen zu säubern, durch sorgfältige Bestellung und Anbau nützlicher Futterkräuter und Gewächse immer mehr zu verbessern.

Er muß deshalb auf Vermehrung des Düngers Bedacht nehmen und alles auf den erpachteten Grundstücken und in der Wirthschaft gewonnene Stroh, Kaff, Spreu, Heu, Grummet und sonstiges anderes Futter wiederum in die Wirthschaft verwenden.

Es wird ihm deshalb untersagt, von dem gewonnenen Stroh etwas zu verkaufen oder den Deputanten als Deputat oder den Arbeitern anstatt des Lohnes zu geben, zu verschenken oder auf andere Art dem Acker zu entziehen.

Aus gleichem Grunde dürfen Pächter Kraut, Kartoffeln und Wurzelgewächse nicht in großen Mengen, namentlich an fremde Fabrikanten, verkaufen, ohne dazu vorher die Genehmigung Herzoglicher Regierung erhalten zu haben und sich die Rückstände zu Futter zu reserviren. Im Contraventionsfalle verpflichtet sich Pächter zum Ersatz des vollen Interesses.

Pächter hat bei seinem Abgange die Aecker in demselben Zustande der Düngung, Pflugarten und Bestellung zurückzugewähren, wie sie ihm übergeben worden sind.

Deteriorationen müssen nach folgender Taxe ersetzt werden:

1) für 1 Morgen ganzen Dünger	einschließlich Hordenschlag und Erdedünger	10	Thlr.	—	Sgr.
2) für 1 Morgen halben Dünger		5	=	—	=
3) für 1 Morgen zweispännige Pflugart		—	=	20	=
4) für 1 Morgen Eggen		—	=	2	=
5) für 1 Morgen Walzen		—	=	1	=

Meliorationen im Felde werden nicht vergütet.

§ 13.

Wiesen.

Die Wiesen hat Pächter nicht nur in gutem Stande zu erhalten und selbige in solchem nach beendigter Pachtzeit zurückzugewähren, sondern er hat sich auch möglichst zu befleißigen, deren Ertrag durch Düngung, Besaamung mit angemessenen Grasarten, Vertilgung von schädlichen Pflanzen, namentlich von Moos und Strauchwerk, durch das Ebenen von Maulwurfs- und Ameisenhaufen zu erhöhen. Pächter ist ferner verbunden, sich jeder unzeitigen Behutung der Wiesen zu enthalten.

Eine Verwandlung der Aecker in Wiesen und umgekehrt der Wiesen in Aecker darf er ohne schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde, bei zehn Thaler Strafe für jeden Morgen, nicht vornehmen.

§ 14.

Hutungen.

Die zu den Domainen gehörenden Hutungen und Triften auf Aeckern, Wiesen, Aengern und sonstigen Weideplätzen hat Pächter stets ordnungsmäßig und unter Beobachtung der gesetzlichen und herkömmlichen Bestimmungen zu benutzen.

Pächter muß seine Hirten und Knechte anhalten, daß sie bei dem Hüten und Fahren Niemandem Schaden zufügen und sich überall nach den gesetzlichen Bestimmungen richten. Im widrigen Falle ist Pächter ohne alle Entschuldigung und Widerrede für seine Leute zu haften und den Schaden zu ersetzen schuldig.

Das Verwandeln der Hutungen in Aecker ohne schriftliche Erlaubniß der Regierung ist bei zehn Thalern Strafe für jeden Morgen untersagt. Rücksichtlich der Hutung, welche dem Pächter etwa noch in Herzoglichen Forstrevieren mit verpachtet wird, muß sich Pächter nicht nur allen wegen der Waldhutung schon bestehenden oder noch ergehenden gesetzlichen Vorschriften, sondern auch den besonderen forstwirthschaftlichen oder forstpolizeilichen Anordnungen der Herzoglichen Regierung unterwerfen, auch sich, im Fall während der Pachtzeit die Abfindung der Pachtobjecte für solche Hutung beschlossen werden sollte, deren Ausführung gefallen lassen, und sich dabei statt der Hutung mit Benutzung desjenigen Grund und Bodens, welchen die verpachtende Behörde mit Berücksichtigung der wirthschaftlichen Verhältnisse der Pachtstücke für dieselben aussetzt, und in der Art, wie sie diese Benutzung bestimmt, oder resp. mit einer andern von der verpachtenden Behörde festzustellenden Geldentschädigung begnügen.

§ 15.

Wirthschafts-bücher.

Um beurtheilen zu können, inwieweit Pächter seinen Verpflichtungen rücksichtlich der hauswirthschaftlichen Benutzung und Behandlung der Aecker nachgekommen, hat derselbe richtige Bestellungs-, Ernte-, Drusch-, Verbrauchs- und ein Verkaufsregister zu führen, und ist verbunden, die Aussaat- und Ernteregister alljährlich Martini an Herzogliche Regierung einzusenden, die übrigen aber dann, wenn solches von Herzoglicher Regierung verlangt oder deren Einsicht von dem Departementsrathe begehrt wird.

Die Richtigkeit dieser Register hat Pächter nöthigenfalls eidlich zu erhärten.

Ueber folgende Gegenstände ist Pächter verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen:

1) über die Düngung nach Fuderzahl, mit Angabe der Stärke der Anspannung, nach dem Flächenmaaß der gedüngten Aecker und Wiesen, mit Angabe der Felder oder Schläge, wohin der Dünger mit Wagen gebracht oder wo durch Hordenschlag, Guano ꝛc. gedüngt ist, und der Getreide- oder andern Fruchtarten, zu welchen der Mist aufgefahren oder gehordet worden ist;
2) über die Aussaat an Getreide und andern Ackerfrüchten aller Art, und zwar besonders von jeder Sorte oder Fruchtart, beziehungsweise nach Scheffelmaß, Flächenmaß und Gewicht, mit Angabe der Felder oder Schläge, wo die Aussaat stattgefunden, so wie mit Angabe derjenigen einzelnen Grundstücke, welche etwa zur Benutzung an Andere überlassen sind;
3) über den Gewinn an Wiesenheu nach Fudern mit Angabe der Bespannung, und zwar besonders von jeder Wiese und von der Vor- und Nachmaht, desgleichen an Kleeheu und anderem Heu von Aeckern;
4) über den Bestand, Ab- und Zugang an Vieh-Inventarium.

Diese Wirthschaftsbücher hat Pächter bei seinem Abgange der verpachtenden Behörde gehörig eingebunden zu überlassen.

§ 16.

Versicherungen.

Pächter ist ferner verbunden, seine Ernten an Körnern und Stroh auf seine eigenen Kosten gegen Hagelschlag und Feuersgefahr zu versichern und für den Fall eines etwaigen Unglücks die für das Stroh von der Versicherungsgesellschaft erhaltene Entschä-

digungssumme durch anderweiten Ankauf von Stroh, Futter oder Dünger wiederum in die Gutswirthschaft zu verwenden, auch zum Beweise darüber, daß er der ersten Verpflichtung nachgekommen sei, alljährlich vier Wochen nach beendigter Frühjahrsbestellung die Police über die geschehene Versicherung gegen Hagelschlag, und vier Wochen nach vollbrachter Ernte die über die Versicherung gegen Feuersgefahr der Herzoglichen Regierung zur Einsicht einzusenden.

§ 17.

Feldbestellung im letzten Pachtjahre.

Pächter darf in dem letzten Pachtjahre von den Wiesen gar nichts, von den Futterkräutern aber nur so viel abhuten und abfüttern lassen, als zur wirthschaftlichen Erhaltung des Viehes bis zur Rückgewähr erforderlich ist. Außerdem ist die verpachtende Behörde berechtigt, einen Observator zu bestellen, welcher die gehörige Wirthschaftsführung zu überwachen hat.

Da die übergebene Feldbestellung zur Zeit der Rückgewähr möglicher Weise nicht mehr zweckmäßig und wirthschaftlich erscheinen kann, so ist Pächter verpflichtet, in dem letzten Pachtjahre die Feldbestellung nach den Anweisungen der Herzoglichen Regierung einzurichten. Die dem Pächter dadurch entstehenden Mehrkosten werden demselben, so weit nicht bereits im Vertrage darüber bestimmte Sätze festgestellt sind, nach der Taxe bei der Uebergabe zugezogener ökonomischen Sachverständigen von dem angehenden Pächter ersetzt. Bei dieser Taxe und der durch den Regierungs-Commissar zu treffenden Festsetzung müssen sich beide Theile unter Ausschluß des Rechtsweges beruhigen.

In gleicher Weise sind die Minderkosten von dem abgehenden Pächter dem angehenden Pächter zu ersetzen.

Pächter ist ferner verbunden, die Herbst- und Frühjahrsbestellung im letzten Pachtjahre durch vereidigte Saatleute verrichten zu lassen. Die Vereidigung dieser Saatleute geschieht auf Kosten des abgehenden Pächters.

§ 18.

a. Wirthschafts-Inventarium.

Das zum Gute gehörige Stand-Inventarium an Vieh und Wirthschaftssachen wird dem Pächter als eisern nach einer Taxe übergeben. Bei seinem Abgange ist er verpflichtet, dasselbe zum berechneten Werthe durch Belassung von Vieh und Wirthschaftssachen in gleicher Zahl und Beschaffenheit nach einer Taxe zurückzugewähren und daher Geldentschädigung für den geringern Taxwerth zu leisten und für den höhern zu empfangen.

Das vorhandene Super-Inventarium ist der abgehende Pächter gleichfalls gegen Bezahlung des taxmäßigen Werthes dem antretenden, resp. der Herzoglichen Regierung zu überlassen verbunden, wenn letztere solches verlangen.

Die Erklärung darüber muß jedoch mindestens sechs Monate vor Ablauf der Pachtzeit erfolgen, widrigenfalls der abgehende Pächter von der Verpflichtung für entbunden erachtet wird.

b. Viehverkauf in dem letzten Pachtjahre.

In dem letzten Pachtjahre ist dem Pächter, wenn nicht bereits auf das Neue mit ihm contrahirt sein sollte, nicht erlaubt, von dem alsdann vorhandenen Viehstande jeder Art etwas Anderes zu verkaufen oder sonst wegzubringen, als nur das Mastvieh, das Unbrauchbare von dem Zugvieh und den Kühen, ingleichen Fohlen, Fährsen und Kälber vom Super-Inventario, von den Schafen aber das Merzvieh, worunter der älteste Jahrgang der Hammel und die zur Fortzucht untauglichen, anbrüchigen, riffelzähnigen und sonst fehlerhaften Mutterschafe zu verstehen sind. Für jedes diesen Bestimmungen zuwider weggebrachte Stück Vieh unterwirft sich Pächter einer Conventionalstrafe von resp. 5, 10 und 20 Thlr., je nachdem ein Stück von dem Schafviehe oder von dem Super-Inventarium des Pferde- und Rindviehes, oder gar von dem Inventario dieser beiden letztern Vieharten weggebracht worden ist. Auch muß er, wenn es verlangt wird, für jedes weggebrachte Stück Vieh auf seine Kosten ein anderes von gleicher Güte mit den übrigen derselben Gattung sofort herbeischaffen und zur Taxe stellen, oder daß es geschehen solle, hinlängliche Sicherheit leisten und alle dadurch etwa veranlaßte Kosten aus seinen Mitteln tragen.

Vom leblosen Wirthschafts-Inventarium bleiben alle Gegenstände von der Uebernahme sowohl bei der Uebergabe als Rückgewähr ausgeschlossen, welche nach dem Gutachten der Taxatoren zu wirthschaftlichen Zwecken ganz unbrauchbar oder dergestalt abgenutzt oder beschädigt sind, daß deren Wiederherstellung nicht als wirthschaftlich zu betrachten ist.

§ 19.

Erlaß am Pachtgelde und Entschädigung in Unglücksfällen.

Pächter entsagt allen Ansprüchen auf Schadensersatz oder Erlaß, welche sich auf Unglücksfälle am Pachtobjecte, dessen einzelnen Theilen oder Früchten oder Nutzungen gründen sollten, es mögen die Unglücksfälle zu den gewöhnlichen, außergewöhnlichen oder ganz ungewöhnlichen gehören, namentlich auf Ersatz von Wildschaden, sofern derselbe aus Herzoglichen Kassen zu leisten wäre.

Der verpachtenden Behörde wird das Recht vorbehalten, Grundstücke zu allgemeinen Staats- und Landeskulturzwecken, so wie zu Baustellen gegen Geldentschädigung aus der Pachtung zurückzunehmen. Pächter darf gegen Veränderungen, welche in Folge von Separationen und Ablösungen, mögen sich diese auf gesetzliche Entscheidung der Behörden oder auf von Herzoglicher Regierung abgeschlossene Vergleiche gründen, eintreten, in keiner Art Erinnerungen machen.

Die dem Pächter für Grundstücke, welche gänzlich aus der Pachtnutzung zurückgenommen werden, zu gewährende Entschädigung wird hiermit ein für alle Mal auf denjenigen Betrag festgestellt, welchen Pächter durchschnittlich pro Morgen an Pacht zahlt.

Bei Vertauschungen von Nutzungsgegenständen genießt Pächter die Nutzung des eingetauschten Gegenstandes als Entschädigung, und wenn in Folge von Separationen und Ablösungen die Domaine Rente- oder Kapital-Entschädigung empfängt, so bezieht derselbe diese Rente, beziehungsweise die Zinsen von der Kapital-Entschädigung, letztere jedoch nur bis zum Betrage von vier Procent auf das Jahr berechnet.

Die in Folge einer Separation nothwendig werdenden Kulturarbeiten und Fuhren zur Instandsetzung der Communal- und Wirthschaftswege hat Pächter ohne Anspruch auf Entschädigung ausführen zu lassen, resp. zu leisten.

Ueberhaupt muß der Pächter sich die Ausführung des Separationsplanes, so wie solcher entweder durch Entscheidung der competenten Behörde oder im Wege des Vergleichs von der verpachtenden Behörde festgestellt wird, während der Pachtzeit gefallen lassen. In keinem Falle darf der Pächter, die Separation oder Abfindung mag zu Stande kommen, wie sie wolle, die Pacht kündigen oder die Errichtung neuer oder Vergrößerung der vorhandenen Gebäude und die Ueberweisung der Kosten zur Vermehrung des Wirthschafts-Inventariums in Anspruch nehmen, vielmehr leistet Pächter hierauf ausdrücklich Verzicht.

§ 20.

Bestimmungen in Betreff der Meliorationen.

Hinsichtlich der Meliorationen und Deteriorationen der Pachtobjecte und seiner einzelnen Theile wird im Allgemeinen für alle Fälle, wo nicht die besonderen Pachtverträge abweichende Grundsätze enthalten, die Bestimmung getroffen, daß Pächter auf Ersatz aller Meliorationen verzichten und alle Deteriorationen zum wahren Werthe zu ersetzen hat.

§ 21.

Cession u. Afterverpachtung.

(Eine Cession des Pachtrechts und Afterverpachtung ist ohne Genehmigung der Herzoglichen Regierung, welcher solche zu gewähren oder zu versagen völlig freisteht, nicht gestattet.)

§ 22.

Von d. Sicherheitsbedingung.

1) Cautionsleistung d. Pächt.

2) Allgemeine Unterpfandsbestellung.

Zur Sicherheit für die vollständige Erfüllung aller hiernach und nach dem besondern Pachtvertrage von ihm übernommenen Verpflichtungen muß jeder Pächter eine entsprechende Caution bestellen . . . . . u. s. w.

Außer dieser Caution bleibt auch Pächter wegen aller und jeder von ihm übernommenen Verpflichtungen mit seinem gesammten übrigen Vermögen, sowohl gegenwärtigen als zukünftigen, beweglichen und unbeweglichen, insbesondere mit allen invectis et illatis und fructibus in fundo natis verhaftet, in welcher Beziehung der verpachtenden Behörde ein besonderes Vorzugsrecht an die Güter der Pächter dergestalt zusteht und eingeräumt wird, daß sie wegen dieser Forderungen allen und jeden Gläubigern, namentlich den Ehefrauen wegen ihrer Ehegelder und ihres Eingebrachten und allen andern hypothekarischen Gläubigern, vorgehen soll.

Der Pächter gesteht auch der Herzoglichen Regierung das Recht zu, wenn sie es dem Herrschaftlichen Interesse entsprechend findet, die Bestellung des gesammten Vermögens des Pächters zum Unterpfande wegen der Pachtverbindlichkeiten, unbeschadet des gesetzlichen Vorzugsrechts des Fiscus bei der zuständigen Hypothekenbehörde, insbesondere die Einsetzung der im Auslande belegenen Güter des Pächters zum Specialunterpfande zu fordern, in welchem Falle der Pächter diese Sicherheitsleistungen zu bewirken hat.

Auch ist Pächter verbunden, insofern er verheirathet ist, oder so bald er sich verheirathet, den gewöhnlichen Beitritt seiner Ehefrau als Bürgin und Selbstschuldnerin zu dem Pachtvertrage . . . . . beizubringen. 3) Bürgschaftsleistung Seitens d. Ehefrau.

Pächter verzichtet auf alle diesem Vertrage zuwiderlaufenden oder entgegenstehenden Ausflüchte und Einreden . . . . . u. s. w. 4) Verzicht des Pächters auf alle Einreden.

§ 23.

Jede Entschädigung, worauf Pächter hierauf aus dem Pachtvertrage selbst oder aus anderen rechtlich gebilligten Gründen etwa Anspruch machen könnte, muß derselbe jedesmal spätestens vor Ablauf des Pachtjahres, in welchem die Veranlassung dazu sich ergeben, bei der Herzoglichen Regierung anmelden, sofern die Anmeldung nicht schon an eine frühere Frist gebunden sein sollte.

Wenn diese Anmeldung zur gehörigen Zeit nicht erfolgt, so wird der Anspruch, wenn er auch sonst für begründet gehalten werden könnte, als erloschen angenommen, so daß Pächter das Recht, denselben später oder bei Beendigung der Pachtzeit durch eine Klage oder durch Einreden noch geltend zu machen, gänzlich verlustig geht.

Geschieht die Anzeige eines Schadens, bei welchem es auf eine Ermittelung desselben durch den Augenschein oder durch Abschätzung von Sachverständigen ankommt, zwar innerhalb des Pachtjahres, jedoch nicht zeitig genug, so daß der Beweis durch Besichtigung nicht mehr geführt werden kann, so ist eine Eideszuschiebung oder das Anerbieten zum Schätzungseide nicht zulässig, sondern es bleibt dem Pächter nur überlassen, durch andere geeignete Beweismittel seinen Anspruch darzuthun.

§ 24.

Für die Ausfertigung des Vertrags von Seiten der Herzoglichen Regierung, deren Rechte als fiscalische Behörde ausdrücklich vorbehalten und von dem Pächter in jeder Beziehung ungeschmälert anerkannt werden, hat Pächter ein halbes Procent der Pachtsumme, auf die ganze Dauer der Pachtzeit zusammengerechnet, an Herzogliche Regierungs-Canzlei zu bezahlen und eben so ist er schuldig, diejenigen Kosten allein zu tragen, welche die gerichtliche Anerkennung und Vollziehung des Vertrags, die Bürgschaftsleistung der Ehefrau und die Eintragung der der Herzoglichen Regierung zustehenden und resp. ausbedungenen Hypothekenrechte verursachen. Kosten d. Vertrags.

§ 25.

Die Uebergabe der Domainen mit allen als Pachtobject bezeichneten Zubehörungen geschieht aus der Hand des Abgehenden unmittelbar in die Hand des Antretenden auf Grund der am Tage der Uebergabe vorzulegenden Inventarien-Verzeichnisse, übrigens in dem Zustande und der Beschaffenheit, wie sich das Pachtobject und dessen Zubehörungen am Tage der Uebernahme befinden, und steht dem Pächter nicht das Recht zu, gegen die Stückzahl, den Werth und sonstige Beschaffenheit der Inventarienstücke, mit Ausnahme der Fälle, in welchen dies in den gegenwärtigen Bedingungen ausdrücklich nachgelassen ist, Ausstellungen zu machen oder gar die Uebernahme zu verweigern. Die dereinstige Rückgewähr geschieht auf Grund der bei den Uebergabe-Verhandlungen anzuerkennenden Inventarien-Verzeichnisse und der bei der Uebergabe und während der Pachtzeit etwa durch gegenseitiges Uebereinkommen zu treffenden Verträge. Uebergabe und Rückgewähr.

Die Leitung der Uebergabe-Verhandlungen, sowohl bei der Uebergabe, als bei der dereinstigen Rückgewähr, wird einem Regierungs-Commissar übertragen. Diesem soll das Recht zustehen, die bei der Uebergabe und Rückgabe entstehenden Streitigkeiten einstweilen und vorbehältlich der richterlichen Entscheidungen dergestalt festzustellen, daß die Betheiligten sich bei diesen Entscheidungen vorläufig zu beruhigen und ihre weiteren gegenseitigen Ansprüche gesondert geltend zu machen haben.

Die Beurtheilung und Werthsermittelungen geschehen für die in das landwirthschaftliche Fach einschlagenden Gegenstände durch drei von der Herzoglichen Regierung zu bestimmende Landwirthe aus dem Stande der Herzoglichen Domainenpächter oder Rittergutsbesitzer; für die übrigen in das landwirthschaftliche Fach nicht einschlagenden Gegenstände durch dazu geeignete Sachsterständige, welche gleichfalls von der Herzoglichen Regierung bestellt werden.

Die den Sachverständigen und Taxatoren zu ertheilende Instruction soll lediglich durch den die Uebergabe leitenden Regierungs-Commissar geschehen und haben die Parteien und deren Assistenten sich hierbei jeder Einmischung zu enthalten.

Betreffen die abzuschätzenden Inventarienstücke oder abzugebenden Gutachten Gegenstände, deren Beurtheilung neben allgemeinen landwirthschaftlichen besondere locale und technische Kenntnisse erfordert, so steht es den Sachkundigen frei, einen oder mehrere unparteiische Handwerker oder Landwirthe der Gegend zu Rathe zu ziehen.

Die Abschätzung soll nach dem wahren Werthe der Gegenstände zu den gangbaren Preisen und in Courant geschehen. Den Sachverständigen ist unbenommen, sich über die zu ihrer Beurtheilung gestellten Gegenstände und die Gründe ihrer Schätzung resp. Begutachtung gegen einander auszusprechen und ihre Ansichten gegenseitig darüber auszutauschen. Dagegen sollen sie keinem Dritten, wer er auch sei, unbefugt gestatten, ihnen in Betreff der abzugebenden Schätzungen und Gutachten weder insbesondere, noch im Allgemeinen seine Ansichten auszusprechen. Dem Ermessen der Sachverständigen bleibt es überlassen, sachgemäße Erkundigungen bei unbetheiligten dritten Personen über alle nicht schon aus dem Augenscheine vollständig zu entnehmenden factischen Verhältnisse in Betreff der zu schätzenden Gegenstände einzuziehen.

Die Anweisung der den Sachverständigen und Taxatoren zur Begutachtung und Abschätzung anzuzeigenden Gegenstände geschieht durch den abgehenden Pächter im Beisein des angehenden Pächters oder des Commissars der Herzoglichen Regierung. Diese Bestimmungen gelten sowohl für die Taxe des Stamm-, als auch die des Super-Inventars.

Die Kosten der Uebergabe und Rückgewähr werden dergestalt getheilt, daß die etwaigen Gerichtskosten und die den Sachverständigen und Taxatoren zu bewilligenden Honorare und Vergütungen von jeder Partei zu gleichen Theilen zu berichtigen sind, die den juristischen und öconomischen Assistenten der Parteien zu zahlenden Honorare und Vergütungen dagegen von jedem Theile, ohne Zuthun der andern Partei, übernommen werden.

Die Speisung, Beköstigung und Unterhaltung der bei der Uebergabe betheiligten Personen, resp. deren Dienstpersonal und Pferde, trägt für die Zeit der Rückgewähr der abgehende Pächter standesmäßig, jedoch ohne ungewöhnlichen Aufwand, wogegen derselbe die Milchnutzung während der Tage der Uebergabe zu beziehen hat.

Großherzogthum Baden.

Pachtcontract über das Großherzogliche Hofgut N.

§ 1.

Zu dem Hofgut gehören: (Aufzählung der Gebäude, Aecker, Wiesen u. s. w.)

§ 2.

Der Pächter tritt folgende Saaten an: Winterweizen . . . Mrg. —, Korn —, Spelz —, Klee — u. s. w. Das übrige Ackerland wird ihm gestürzt übergeben.

Bei seinem Abzuge hat er die gleiche Morgenzahl, mit den nämlichen Saaten bestellt, abzutreten und das übrige Ackerfeld vor Winter zu stürzen.

Wenn die Domainen-Verwaltung hieran einen Mangel wahrnimmt, so hat Pächter nicht blos die Kosten der Ergänzung zu vergüten, sondern auch den aus der unterbliebenen oder nachlässigen Ablümung fließenden Schaden zu ersetzen.

Hätte der abgehende Pächter die Ansaat nicht in dem oben erwähnten Umfange oder in nachlässiger Weise bewirkt, so fällt dem neuen Pächter die Entschädigung zu, welche jener vertragsmäßig dafür zu leisten hat.

§ 3.

Dem Pächter werden beim Antritt des Pachtes unentgeldlich übergeben:

1) Der vorräthige Dünger. Die Entschädigung, welche der abgehende Pächter für den dem Pachthof entzogenen Dünger vertragsmäßig zu leisten hat, fällt, sofern die Entziehung nach der Verpachtung noch stattfindet, dem neuen Pächter, wenn die Entziehung aber schon vorher stattfand, dem Großherzoglichen Domainenärar zu.
2) Wiesenheu . . . . Ctr. —, Oehmd —, Roggenstroh . . . . Bund — u. s. w. und wenn hieran etwas fehlen sollte, den Ersatz dafür.

Dagegen muß der Pächter bei seinem dereinstigen Abzug vom Pacht unentgeldlich zurücklassen:

Allen vorräthigen Dünger und das vorerwähnte Quantum Heu und Oehmd in der Qualität, wie es der Pachthof bei gehöriger Sorgfalt liefert.

Ist der Vorrath des Pächters an Futter und Stroh größer, so hat er für den Mehrvorrath nur insoweit eine Vergütung an das Großherzogliche Domainenärar anzusprechen, als er die Nachweisung liefert, daß dieser größere Vorrath nicht von dem Pachtgut selbst herrührt, sondern demselben im Laufe des letzten Jahres der Pachtperiode mit Vorwissen und Genehmigung der Großherzoglichen Domainen-Verwaltung von außen her zugeführt wurde. Die Vergütung besteht in solchem Falle:

für den Centner Heu und Oehmd . . 2 Gulden,
= = = Sommerstroh . . . 1 =
= = = Winterstroh . . . . 1 = 6 Kr.

Wäre dagegen der Vorrath beim Abzug des Pächters kleiner, als oben bedungen ist, so hat er den Minderbetrag nach gleichen Preisen dem Großherzogl. Domainenärar zu vergüten.

§ 4.

Die Pachtgebäude werden dem Pächter in gutem baulichen Zustand übergeben, derselbe hat zu sorgen, daß sie nicht beschädigt werden und die kleinen Ausbesserungen nach Ortsgebrauch zu bestreiten.

Auf alle Fälle liegen ihm ob:

Die Ausbesserungen des Küchenfeuerheerdes, des Backofens und der Zimmeröfen, sodann des Darrofens und des Feuerwerks in der Brennerei und Waschküche; die Aus-

besserungen des Bestrichs und das Weiseln im Innern; die Ausbesserungen der Fenster, Läden, Bänke, Thüren, Böden, der Hausgang-, Küche- und Stallbesetzung, der Dresch- und Futtertennen, der Viehstände, Krippen und Raufen, der Brunnen- und Schweinstalltröge, so wie der beiden Wasserpumpen und die Anschaffung und Unterhaltung der Jauchepumpen; das Nachschieben der fehlenden Ziegel und Schindeln, welche auf ärarische Kosten angeschafft werden; endlich die Reinigung der beiden Brunnen und des Abtritts.

Wenn der Pächter seine Verpflichtungen hinsichtlich der Unterhaltung der Hofgebäude nicht gehörig erfüllt, und insbesondere die ihm durch die Bezirks-Bauinspektion bei Aufnahme der Baurelation oder sonst namentlich bezeichnet werdenden Reparaturen nicht binnen der von derselben bestimmten Frist ausführen läßt, so werden dieselben ohne Weiteres durch Dritte auf seine Kosten vorgenommen werden.

Zu Bauarbeiten, welche auf ärarische Kosten zur Ausführung kommen, mit Ausnahme von Neubauten und Hauptreparaturen hat der Pächter die Materialien unentgeldlich beizuführen, und die kunstlosen Handarbeiten, welche nicht von Handwerksleuten geschehen müssen, zu verrichten. Unter Hauptreparaturen sind solche verstanden, wo der Kostenbetrag für Handwerksleute und Material 500 Fl. übersteigt. Am Ende der Pachtzeit soll Pächter die Gebäude in gutem Zustand wieder abtreten.

Die Herstellung der Düngerstätte, worüber bereits ein detaillirter Kostenüberschlag im Betrag von 350 Fl. von Großherzogl. Hofdomainenkammer genehmigt ist, wird dem Pächter zugesichert.

§ 5.

Pächter soll sich Reinlichkeit auf der Hofraithe und in den Gebäuden angelegen sein lassen; findet die Domainenverwaltung, daß diese Bedingung nicht erfüllt wird, so ist sie befugt, auf Kosten des Pächters das Nöthige anzuordnen.

§ 6.

Pächter hat die Güter ordnungsmäßig zu bauen und zu düngen, sowie in Grenzgräben und sonstigen Zubehör zu unterhalten, auch jede der Nachhaltigkeit des Ertrags schädliche Benutzung bei Vermeidung des Schadenersatzes zu unterlassen.

Die Felder, welche mit Winter- oder Sommerfrüchten angepflanzt waren, hat er jedes Jahr vor Eintritt des Winters zu stürzen und die Brachfelder dann wenigstens noch zweimal zu pflügen.

Die Wiesen soll er je nach ihrer Beschaffenheit durch Gründ, Dünger, Gülle, Seifensiederasche ꝛc. verbessern, ihre Bewässerungs- und Abzugsgräben offen halten, auch auf der Domainenverwaltung nach deren Anleitung neue Gräben anlegen, und die ausgehobene Erde zur Ausebnung vertiefter Stellen verwenden.

Am Ende der Pachtzeit sollen sich alle Güter in gutem Zustande befinden.

§ 7.

Alle über das Hofgut ziehenden Straßen und Wege, mit Ausnahme derer, die nach den bestehenden Gesetzen durch die Staats- und Gemeindekasse und gemäß § 176 der Gemeindeordnung durch die Gutseigenthümer zu unterhalten sind (solche bestehen jedoch zur Zeit nicht), sodann die nöthigen Umzäunungen und die vorhandene Wässerungseinrichtung hat Pächter auf eigene Kosten in gutem Stand zu erhalten.

§ 8.

Sollte ein Theil des Hofes zu einem Steinbruch verkauft, vertauscht, oder von Seiten des Großherzogl. Aerars hierzu selbst verwendet werden wollen, so muß sich der Pächter dies gegen Minderung des Bestandzinses nach dem Werthverhältniß des abgegebenen Gebäudes gefallen lassen.

Wollte ihm für den abzutretenden Theil ein anderes an den Hof stoßendes Grundstück gleicher Güte und gleicher Größe als Entschädigung gegeben werden, so hat er sich damit zu beruhigen.

§ 9.

Alle Häge, welche die Großherzogl. Domainen-Verwaltung für überflüssig erklärt, und alles Buschwerk hat Pächter binnen 3 Jahren auszustocken. Wenn er dieser Auflage nicht nachkommt, so werden die Arbeiten durch Dritte auf seine Kosten verrichtet werden.

§ 10.

Für alle größeren im § 9 nicht bedungenen Culturveränderungen und Verbesserungen, welche der Pächter vorzunehmen für gut findet, hat derselbe, sofern sie dem Großherzogl. Domainenärar unnachtheilig oder sogar nachhaltig nützlich sein werden, durch Vermittelung der Domainen-Verwaltung die Genehmigung Großherzoglicher Hofdomainenkammer einzuholen; stellen sie einen wesentlichen Vortheil auf mehrere Pachtperioden in sichere Aussicht, so wird dem Pächter auf rechtzeitiges Ansuchen eine Betheiligung am Aufwand nicht versagt werden. Das Maaß dieser Betheiligung ist indessen für jeden einzelnen Fall von einer, der Ausführung des Culturgeschäfts vorausgegangenen Uebereinkunft abhängig.

§ 11.

Der Pächter soll wenigstens . . . Stück Rindvieh auf den Hof bringen, dann binnen zwei Jahren diesen Viehstand auf . . . Stück vermehren und nicht wieder vermindern. Stücke, welche nicht wenigstens ein Vierteljahr alt sind, werden nicht gerechnet.

§ 12.

Stellvieh zu halten, wird dem Pächter untersagt.

§ 13.

Der Pächter darf ohne Bewilligung Großherzogl. Hofdomainenkammer:

a. weder das ganze Gut, noch einzelne Theile davon in Afterpacht geben;
b. ebensowenig den Pacht ganz auf einen Andern übertragen;
c. das Gut nicht durch einen Geschäftsführer bewirthschaften lassen;
d. weder eigene Güter noch andere Pachtfelder neben dem Hofgut umtreiben;
e. keine Wiesen umbrechen und ebenso keine Veränderungen in der Lage und Beschaffenheit der Pachtstücke durch Hinwegnahme des Grunds oder Ab- und Auftragen desselben vornehmen.

§ 14.

Dem Pächter ist unbedingt verboten, dem Hofe auf irgend eine Weise Futter, Streu und Dung zu entziehen.

§ 15.

Während der Bestellungs- und der Erntezeit darf Pächter keine und zu jeder andern Zeit höchstens auf vier Stunden Entfernung Fuhren für Andere verrichten. Wenn die Domainen-Verwaltung wahrnimmt, daß er durch solche Fuhrdienste dem Hof schadet, so hat sie das Recht, solche ganz zu untersagen, und zwar mit der Wirkung, als wären sie in gegenwärtiger Bedingung verboten.

§ 16.

Für die vorhandenen gehauenen, theilweise mit H. R. gezeichneten Grenzsteine und deren Erhaltung an ihrer Stelle, so lange sie nicht durch das Feldgericht mit Zustimmung der Domainen-Verwaltung versetzt werden, so wie für die Bäume, deren Standort, Art, Werth und Zahl in der Anlage aufgenommen und vom Pächter bei Eröffnung der Ratifikation urkundlich anzuerkennen ist, bleibt derselbe jederzeit haftbar. Es ist ihm überlassen, durch Besichtigung des Pachtguts sich zu überzeugen, daß die Grenz- und Abtheilungs-Marken, so wie die Bäume und deren Werthanschlag richtig angegeben sind. Wenn er binnen acht Tagen nach Eröffnung der Ratifikation keine Einsprache macht, so gesteht er damit zu, daß er Alles dieses richtig befunden habe.

§ 17.

Wird die Wiederherstellung einer Grenz- oder Abtheilungs-Marke, die Einsetzung einer solchen an ihre vorige Stelle, oder ihre Aufrichtung nothwendig, so hat der Pächter dies durch das Feldgericht, nachdem die Domainen-Verwaltung vorher in Kenntniß gesetzt ist, auf seine Kosten vornehmen zu lassen.

Wenn er dieser Verbindlichkeit innerhalb der von der Domainen-Verwaltung anberaumten Frist nicht nachkommt, so ist diese befugt, deren Erfüllung auf seine Kosten zu bewerkstelligen.

§ 18.

Der Pächter hat die auf dem Pachtgut befindlichen Obstbäume nach Art und Weise sorgfältiger Obstbaumzüchter zu pflegen und ist verbunden, der Domainen-Ver-

waltung Anzeige zu machen, sobald ein Baum abgängig oder so beschädigt ist, daß sein Abstehen die Folge davon sein wird. Die von der Domainen-Verwaltung als abgängig erkannten Bäume werden zum Vortheil der Domainenkasse verwerthet. Dieselbe bestreitet aber auch die Kosten der Anschaffung, wenn solche an die Stelle der abgängigen für nützlich erkannt werden.

Die Domainen-Verwaltung behält sich ferner vor, auch an sonstige Plätze, wo sie es zweckmäßig erachtet, Bäume auf ihre Kosten setzen zu lassen.

Ob Pächter in der Behandlung und Pflege der Bäume seiner Obliegenheit nachgekommen ist, untersteht lediglich dem Ermessen der Domainen-Verwaltung. Wenn diese eine mangelhafte Erfüllung der Bedingung wahrnimmt, so ist sie befugt, durch Obstbaumzüchter dem Mangel abhelfen zu lassen, und der Pächter hat die Kosten zu bezahlen. Derselbe hat ferner für jeden in der Anlage verzeichneten und im Laufe der Pachtperiode gesetzt werdenden Baum, welcher während dieser Periode abhanden kommt, den Werthanschlag der Domainen-Verwaltung zu ersetzen und nebenbei noch eine Geldstrafe im dreifachen Betrag des Werthanschlags zu erlegen.

Von diesen und in den §§ 16 und 17 enthaltenen Bestimmungen sind nur die Fälle ausgenommen, wo durch Naturereignisse oder Verheerungen im Krieg eine Beschädigung eintritt, oder wo der Pächter zu beweisen vermag, daß der Schaden ohne sein Verschulden durch einen Dritten angerichtet worden ist. In dem einen, wie in dem andern Fall hat derselbe binnen drei Tagen bei der Domainen-Verwaltung Anzeige zu machen.

§ 19.

Der Pächter ist bei Vermeidung der Schadloshaltung schuldig, die Domainen-Verwaltung von Eingriffen, die gegen das von ihm gepachtete Hofgut etwa unternommen werden, binnen acht Tagen zu benachrichtigen. Namentlich darf er Fahrwege, Fußwege oder Viehtriebe, welche nicht als Dienstbarkeit anerkannt sind, nicht dulden.

§ 20.

Das Weiden in den Baumgärten, auf feuchten Wiesen und auf den Wässerungswiesen wird dem Pächter nicht gestattet.

§ 21.

Die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten des Pachthofs, einschließlich der Leistungen an Kriegsmagazine, Hospitäler und dergleichen trägt das Großherzogliche Domainenärar, mit Ausnahme der Kriegs- und Gemeindefrohnden, so wie der Einquartierungslast, welche von dem Pächter zu übernehmen sind. Werden Umlagen gemacht, um Frohnden oder Einquartierungslasten damit zu bestreiten, so hat der Pächter dieselben ebenfalls zu tragen; für die Einquartierungslast erhält er jedoch vom Großherzoglichen Domainenärar eine Vergütung, und zwar, wenn er die Mannschaft zu verköstigen und für die Pferde das Futter abzugeben hat, für den Mann täglich achtzehn Kreuzer und für das Pferd täglich neun Kreuzer, welche Vergütung ihm an dem Pachtzins abgeschrieben wird.

Rückvergütungen aus Staats-, Kriegs- oder Gemeindekassen, welche für direkte oder indirekte Leistungen des Großherzoglichen Domainenärars erfolgen, fallen diesem zu, Rückvergütungen für Frohnden dagegen dem Pächter.

§ 22.

Von dem Pachtgut ist kein Zehnte und auch kein Beitrag zu Zehntablösungs-Kapitalzinsen zu entrichten.

§ 23.

Das Gütermaaß wird nicht gewährt.*)

§ 24.

Der Pacht dauert 15 Jahre von Lichtmeß 186. bis 187.

§ 25.

Der Pachtzins wird in Geld bedungen, wovon $1/3$ auf Martini, $1/3$ auf Weihnachten und $1/3$ auf den 1. März des folgenden Jahres in groben Sorten an die Domainen-Verwaltung zu entrichten ist.

*) Wenn eine zuverlässige Vermessung vorliegt, wird Gewähr geleistet.

§ 26.

Nur wenn durch Hagelschlag, Ueberschwemmung, Mäusefraß, Engerlinge, Kartoffelfäule oder Kriegsschaden wenigstens ein Viertel der Früchte vor begonnener Ernte zu Grunde geht, wird dem Pächter ein Nachlaß am Pachtzins durch Abrechnung an demselben in der Weise bewilligt, daß sich der Nachlaß zum Pachtzins, wie der Verlust zu dem zu erwarten gewesenen Ertrag verhält.

Wenn sich der Umfang der Beschädigung zur Zeit ihres Eintritts nicht alsbald vollständig bemessen läßt, sei es, daß eine völlige oder theilweise Erholung der betroffenen Gewächse in Aussicht steht, oder daß der Schaden in der Folge noch zunimmt, dann muß die Ergänzung der Schadensaufnahme vor der Einheimsung der Ernte stattfinden. Zur Ergänzung dieser gehört auch die Aufnahme der zweiten Ernte, wenn das Grundstück im nämlichen Jahre noch eine solche liefert.

Die Aufnahme der Beschädigung soll durch einen von der Domainen-Verwaltung gewählten Experten geschehen, wenn der Betrag der Entschädigung, welche von dem Pächter verlangt worden ist, von demselben nicht über 75 Fl. angegeben wird, oder der Pächter auf das Erachten eines Experten die Feststellung seiner Ansprüche urkundlich aussetzt.

Wo letzteres nicht der Fall ist, oder die Entschädigung über 75 Fl. erachtet wird, ist der Pächter zur Ernennung eines zweiten Experten einzuladen, ein dritter wird durch gemeinschaftliches Uebereinkommen gewählt, oder wo man sich sollte nicht vereinigen können, auf besonderes Ansuchen von dem Großherzoglichen Oberamt Durlach beigegeben werden.

Die Verpflichtung der Experten soll nur da eintreten, wo sie von einem der Betheiligten, der Domainen-Verwaltung oder dem Pächter, begehrt wird. Der Letztere wird zur Schadensaufnahme eingeladen. Erscheint er nicht und läßt er sich auch durch einen Bevollmächtigten dabei nicht vertreten, so hat er das Ergebniß der Aufnahme gleichwohl gegen sich gelten zu lassen.

Alle unter dem rohen Ertrag begriffenen Früchte werden nach den Durchschnittspreisen der Marktstätte .... von den auf die Ernte folgenden vier Monaten November, December, Januar und Februar berechnet. Die Preise der übrigen Produkte bestimmen die Experten unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Preise der Gemarkung und ihrer Umgebung während der Zeit, in welcher jene Produkte am häufigsten zum Verkauf kommen. Für beide Theile ist der Ausspruch der Experten unbedingt maßgebend.

Die Kosten der Schadensaufnahme durch Experten trägt das Großherzogliche Domainenärar und der Pächter zu gleichen Theilen. Der Anspruch auf Nachlaß ist verwirkt, wenn die Anzeige nicht binnen drei Tagen nach deren Eintritt bei der Domainen-Verwaltung erfolgt, und wo eine nachträgliche Aufnahme des Schadens stattfinden soll, wenn die Anzeige über den Eintritt der Ernte auf dem betreffenden Grundstück nicht mindestens acht Tage vor derselben geschieht.

§ 27.

Wenn der Pächter in Gant geräth, wenn ihm seine Liegenschaften im Zwangswege versteigert werden, oder wenn er einen zweiten Jahrespachtzins verfallen läßt, ohne von dem vorhergehenden wenigstens die Hälfte bezahlt zu haben, ist die Domainen-Administration von dem Pachtvertrage abzugehen berechtigt.

§ 28.

Zur Sicherung des Großherzoglichen Aerars für alle aus gegenwärtigem Vertrag hervorgehende Verbindlichkeiten stellt Pächter:

1) eine Caution von .... Gulden entweder in Geld zur Anlegung bei Großherzoglicher Amortisationskasse gegen die bei ihr üblichen Zinsen oder in Liegenschaften, deren Werth das Doppelte der Caution beträgt;
2) einen vermöglichen Bürgen und Selbstschuldner. Stirbt dieser Bürge, wandert er aus, geräth er in Gant oder werden ihm seine Liegenschaften im Zwangswege versteigert, so hat der Pächter sogleich davon Anzeige zu machen und einen andern zahlungsfähigen Bürgen und Selbstschuldner zu stellen. Geschieht das Letztere nicht in der von der Domainen-Verwaltung anberaumten Frist, so ist die Domainen-Administration vom Pachtvertrag abzugehen berechtigt.

§ 29.

Im Falle einer Pachtauflösung durch die Domainen-Administration vor Ablauf der Pachtzeit, hat der Pächter keinerlei Entschädigung anzusprechen und ist derselbe,

sowie sein Bürge zur Bezahlung des etwaigen Mindererlöses bei einer neuen, im Wege öffentlicher Steigerung auf den Rest der Pachtzeit vorgenommenen Verpachtung verbunden, während er auf einen Mehrerlös keinen Anspruch hat.

Ferner ist der Pächter und dessen Bürge zu Bezahlung der Kosten der neuen Verpachtung verbunden, sofern solche nicht aus dem sich ergebenden Mehrerlös gedeckt werden können.

Im Falle der Auflösung des Pachtvertrages werden frühere Befristungen des Pachtzinses als nicht ertheilt angesehen.

§ 30.

Wenn der Pächter die §§ 6, 11, 12, 13, 14, 19 und 20 dieses Vertrags nicht befolgt, oder dagegen handelt, so verfällt er für jeden einzelnen Fall in eine an die Domainenkasse zu zahlende Strafe von einem bis zehn Gulden.

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der §§ 12, 13 und 14 ist die Großherzogliche Domainen-Administration jedoch bei jedem einzelnen zu ihrer Kenntniß gelangenden Fall berechtigt, statt des Ansatzes einer solchen Strafe die Auflösung des Pachtvertrags zu verfügen.

Das gleiche Recht steht derselben zu bei Zuwiderhandlungen gegen die §§ 6, 11 und 19, wenn der Pächter wegen gleichartiger Fälle bereits dreimal in eine Strafe verfällt wurde.

Die dem Hof entzogenen Fütterungs- und Streumittel hat Pächter überdies je nach dem Verlangen Großherzoglicher Hofdomänenkammer entweder auf denselben zurückzubringen oder ihren Werth an die Domainenkasse zu bezahlen.

§ 31.

Wenn sich die Großherzogliche Domainenadministration veranlaßt sieht, von der durch die §§ 4, 5, 9, 17 und 18 ihr eingeräumten Einschreitung Gebrauch zu machen, so ist sie dazu berechtigt, ohne daß sie den Pächter vorher in Verzug setzt.

§ 32.

Ob nach den Bestimmungen der §§ 27, 28 und 30 Grund zu einer Auflösung des Pachts vorliegt und ob und von welchem Zeitpunct an die Pachtauflösung eintreten soll, sowie welcher Wiedererlös und Kostenbetrag nach § 29 zu vergüten ist, hat die Großherzogliche Hofdomainenkammer zu entscheiden.

Ebenso unterliegt es lediglich ihrer Entscheidung, ob nach den Bestimmungen der §§ 18 und 30 der Pächter zur Zahlung der dort angedrohten Strafe verbunden ist und welchen Schadenersatz, beziehungsweise welche Kosten- und Werthsvergütung derselbe auf den Grund der Bestimmungen: 2, 4, 5, 6, 9, 17, 18 und 30 zu leisten hat.

Eine richterliche Entscheidung gegen den Ausspruch Großherzoglicher Hofdomainenkammer findet nicht statt, wogegen dem Pächter der Rekurs an Großherzogliches Finanzministerium vorbehalten bleibt, dessen Entscheidung endgültig ist. Ueber einen nach § 19 zu leistenden Schadenersatz hat der ordentliche Richter zu erkennen.

Herzogthum Braunschweig.

Pacht-Contract über die Herzogliche Domaine N.

§ 1.

Gegenstand u. Dauer der Pacht.

(12 Jahre; Antrittstermin 14. Juli; Verpachtung nach einem „anliegenden Pachtanschlage.) Herzogl. Kammer reservirt jedoch ausdrücklich alle und jede Pertinenzien, welche als verpachtet nicht benannt sind. Insbesondere reservirt sich Herzogl. Kammer die Befugniß, bei einem während der Pachtzeit eintretenden Neubau oder Reparatur eines Dominialgebäudes des verpachteten Terrains jeder Art zur Baustelle für ein neues Gebäude oder zur Niederlegung von Baumaterial gegen Absatz des Pachtgeldes sich bedienen zu dürfen.

§ 2.

Benutzung der Pachtgegenstände im Allgemeinen.

Der Pächter hat den verpachteten Haushalt nebst Zubehörungen zwar nach seiner besten Gelegenheit zu benutzen, jedoch dabei nach wirthschaftlichen Grundsätzen zu verfahren, und die ihm verpachteten Grundstücke ohne Erlaubniß der verpachtenden Behörde zu keinem andern, als zu dem im Pachtanschlage bezeichneten Zwecke zu benutzen, mithin also, und zum Beispiel, keine Wiesen in Aecker zu verwandeln. Namentlich unterwirft sich derselbe in Beziehung auf das von ihm etwa mit Zuckerrüben zu bestellende Areal lediglich der Bestimmung der verpachtenden Behörde.

§ 3.

Rechte u. Verbindlichkeiten der Erben auf den, vor Ablaufe der Pacht eintretenden Todesfall des Pächters.

Die Rechte und Verpflichtungen der Erben des Pächters zum Antritte und zur Fortsetzung der Pacht unterliegen nach der Zeit, wann dieser mit Tode abgehen würde, den nachbemerkten Bestimmungen:

1) Wenn der Pächter vor dem Antritte der Pacht mit Tode abgeht, so sind die Erben, auf Verlangen der verpachtenden Behörde, jedoch ohne daß ihnen selbst ein Recht darauf zustände, verbunden, die Pacht anzutreten, solche bis zum Ablaufe des ersten Pachtjahres, mithin bis zum 14. Juli 18.. fortzusetzen, und bei dem Ablaufe dieses Jahres, nach Anleitung der, über die Zurückgabe der Pacht verabredeten Bedingungen, zurückzugeben.
2) Wenn der Pächter nach dem Antritte der Pacht, jedoch vor ihrem Ablaufe, versterben sollte, so sind dessen Erben berechtigt und verpflichtet, die Pacht, insofern solche nicht schon mit dem Sterbejahre oder innerhalb zweier Jahre nach selbigem zu Ende läuft, in welchem Falle es dabei sein Bewenden behält — noch zwei Pachtjahre nach Ablauf des Sterbejahres fortzusetzen.

§ 4.

Specielle Verbindlichkeit der Erben beim Eintritte in die Pacht.

Wenn die Erben des Pächters nach Vorstehendem in die Pacht eintreten, so haben sie alle von ihrem Erblasser hinsichtlich dieses Pachtverhältnisses gegen Herzogl. Kammer, Direction der Domainen, eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen, und bleiben derselben dafür mit der von ihrem Erblasser bestellten, oder von ihnen annoch zu bestellenden Caution verhaftet.

Daneben liegt denselben die Verpflichtung ob:

a. einen ihrer Miterben, und wenn keiner derselben dazu im Stande sein sollte, einen Andern mit Besorgung der dem Pächter obliegenden Geschäfte auf ihre Gefahr und Kosten zu beauftragen, und ihren gemeinsamen Mandatar der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zur Genehmigung namhaft zu machen, damit diese sich an denselben halten und ihm die nöthigen Verfügungen zugehen lassen könne;
b. für die Erfüllung aller Verbindlichkeiten, welche aus dem Contracte auf sie übertragen und von ihnen selbst eingegangen sind, mit ihrem ganzen Vermögen soli-

darisch, und ohne sich der Einrede der Theilung bedienen zu dürfen, zu haften. Sollte über das Vermögen oder den Nachlaß des Pächters Konkurs entstehen, so steht der verpachtenden Behörde die Befugniß zu, den Contract sofort nach Ermessen aufzuheben.

§ 5.

Bestimmung des Pachtgeldes und der Zahlungstermine.

Das jährliche Pachtgeld für die Nutzung der gesammten verpachteten Stücke ist zwischen Herzogl. Kammer, Dir. der Dom. und dem Pächter auf eine Summe zu . . . . behandelt, welche in Landescourantgeld in jedem Jahre in vier Terminen, praenumerando nämlich am

15. Juni der erste Termin u. s. w.

auf Gefahr und Kosten des Pächters an Herzogliche Kammerkasse übersendet werden müssen.

§ 6.

Uebernahme einiger Leistungen, außer dem Pachtgelde.

Der Pächter hat außer dem Pachtgelde

1) die Zinsen von dem Kammerinventario im Betrage von . . . . Thlr. Courant zu Vier vom Hundert, mit jährlich . . . . Thlr. Courant in den § 5. bestimmten Terminen, auf seine Gefahr und Kosten praenumerando an Herzogliche Kammerkasse abzutragen;
2) die gesetzliche Stempelsteuer bei Auslieferung des Contracts zu entrichten;
3) in Fällen, wo Mitglieder der Herzogl. Kammer, oder andere dazu von der Landesregierung oder von jener committirte Personen, sich in Geschäften, welche den verpachteten Haushalt betreffen, nach demselben begeben müssen, solche nebst Dienerschaft, so lange sie sich dort aufhalten werden, frei zu logiren, und zu bewirthen;
4) den dritten Theil der Kosten bei Annahme und Rückgabe der Pacht, auch, insofern während der Pacht Gebäude nach einer Taxe oder nach einer Beschreibung ihm übergeben werden, die deshalb anzuwendenden Kosten zur Hälfte zu bezahlen;
5) alle indirecten Steuern, so wie alle directen öffentlichen Abgaben und Leistungen, welche auf die Person des Pächters, auf seine Familie, seine Hausgenossen und sein Dienstpersonal, auf sein Vermögen, die von ihm betriebenen Gewerbe, erzielten Früchte und Producte, ingleichen die Inventariengegenstände gelegt werden, und endlich den nach dem Vermögen der Gemeindemitglieder repartirten, ihn treffenden Antheil der Communalabgaben, sowie die mit dem Spannwerke zu beschaffenden Leistungen aus seinen Mitteln zu bezahlen;
6) alle und jede, zu Führung des Haushalts, Benutzung der verpachteten Stücke und Gewinnung der Früchte erforderlichen Kosten, insonderheit die behuf aller Wegebauten und Wegebesserungen, den bestehenden und künftigen Gesetzen nach, von dem Haushalte zu leistenden Fuhren, ohne Entschädigung zu übernehmen; es sollen dagegen die Grundsteuern, welche auf den verpachteten Grundstücken haften, oder künftig darauf gelegt werden möchten, ingleichen die Lieferungen, welche darauf ausgeschrieben werden dürften, allein von der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., übernommen werden; der Pächter aber hat die Verpflichtung, die Lieferungen, wenn Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., es von ihm verlangt, für ihre Rechnung und gegen Bezahlung der marktgängigen Preise zu leisten.
7) Behuf der auf der Domaine vorfallenden Neubauten und Reparaturen sowie Behuf der, zum Schutze der Dominial-Grundstücke erforderlichen Ufer- und Dammbauten sämmtliche erforderliche Fuhren, soweit solche mit den von ihm gehaltenen Gespannen ohne Nachtheil der Wirthschaft geschehen können, mindestens aber mit jedem der veranschlagten Pferdegespanne, ohne Rücksicht auf die im Laufe der Pachtzeit etwa gehaltene stärkere oder geringere Anspannung alljährlich zehn einen ganzen Tag dauernde Fuhren unentgeltlich auf Erfordern zu leisten. Letztre Fuhren dürfen jedoch nicht während der Saat- und Erntezeit verlangt, auch die etwa in einem Jahre nicht benutzten Fuhren im folgenden Jahre nicht nachgefordert werden. Es wird dabei als Regel angenommen, daß sämmtliche Baufuhren, sowie sämmtliche erwähnte Damm- und Uferbaufuhren, von dem Pächter geleistet werden, nur wenn derselbe diese Fuhren auf eine geringere, das obgedachte Minimum jedoch jedenfalls erreichende Zahl beschränken wollte, hat derselbe diese Gründe der verpachtenden Behörde vorzulegen, und unterwirft sich der von dieser darüber zu treffenden Entscheidung.

8) Pächter ist schuldig, die auf den Haushalt fallende Einquartierung, sowohl von fremdem als Braunschw. Militair zu übernehmen. Es sollen jedoch die Kosten derselben von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., dem Pächter nach folgenden Sätzen vergütet werden, als: für einen General 3 Thlr., für einen jeden Offizier geringeren Grades 1 Thlr., für einen Unteroffizier und Soldaten 5 Gr., für die bei dem Militair attachirten Civilbranchen nach dem ihnen beigelegten Militairrange, für jede Offiziersfrau 1 Thlr., und für Fourrage eines jeden Pferdes 6 Gr. Diese Vergütung findet für jeden Tag Statt, und wird hiebei festgesetzt, daß für einen Tag gerechnet werden soll, wenn der Mann am Tage nach seiner Ankunft vor dem Mittagsessen wieder abgehet, daß aber für zwei Tage gerechnet werden soll, wenn der Mann am Tage nach seiner Ankunft nach dem Mittagsessen wieder abgehet. Der Pächter ist schuldig, auf eine glaubhafte Weise die gehabte Einquartierung zu bescheinigen, und findet ohne eine solche Bescheinigung keine Vergütung Statt;

9) Pächter ist schuldig, die auf die verpachteten Grundstücke fallenden Kriegsfuhren gegen die vom Staate nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 24. April 1848 Nr. 19 verheißene Vergütung, ohne allen Anspruch an die verpachtende Behörde zu leisten.

10) Pächter ist gehalten, die sub Nr. 8 erwähnten Bescheinigungen seiner etwanigen Ansprüche in jedem Jahre, und zwar spätestens binnen vier Wochen nach Ablaufe des Pachtjahrs bei Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., einzugeben, und soll die unterbliebene Einreichung der Bescheinigungen als eine Entsagung auf eine Vergütungsforderung angesehen werden.

11) Pächter ist verpflichtet, seine gesammte Ernte gegen Hagelschaden, und sein Vieh und Wirthschaftsinventarium gegen Brandschaden bei den zu diesem Zwecke in dortiger Gegend concessionirten Societäten versichern zu lassen, und sich darüber durch Vorlegung der Versicherungsurkunde gegen Herzogl. Kammer auf Erfordern auszuweisen, auch im Abzugsjahre die Hagelversicherungsurkunde gegen Erstattung der für die letzte Versicherung gezahlten Prämie zu cediren und auszuliefern. Für jedes Jahr, für welches er die Versicherung nicht nachzuweisen vermag, muß Pächter das $1^1/_2$fache desjenigen Betrages als Conventionalstrafe bezahlen, welcher bei angemessener Versicherung bei der nächsten zulässigen Societätskasse bezahlt sein würde.

12) Die an Herzogl. Officianten, Geistliche, Hospitaliten und Andere auf Bewilligung abzugebenden Korndeputate hat Pächter von selbstgewonnenen, untadelhaftem, reinem Korne auf Anweisung Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom. zu liefern, und soll ihm dafür der in der Ablieferungswoche zu N. stattgefundene von ihm zu bescheinigende Durchschnittspreis à Wispel, für die auf dergl. Deputate etwa abzugebende Saat aber der feste Preis von . . . . . für den Scheffel, vergütet werden.

§ 7.

Verfahren bei unterbliebener Bezahlung des Pachtgeldes und der Inventarien-Zinsen.

Wenn der Pächter mit Bezahlung der Pachtgelder und der Zinsen vom Kammerinventario im Rückstande bleibt, so steht es Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zwar frei, gegen ihn mit der executivischen Beitreibung des Rückstandes auf seine Kosten zu verfahren: Indeß soll Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., nicht auf diese executivische Beitreibung des Rückstandes beschränkt, vielmehr befugt sein, wenn der Pächter an Pachtgeldern oder Zinsen vom Kammerinventario eine dem vierten Theile des Pachtgeldes gleichkommende Summe 30 Tage über die im § 5. bestimmten Zahlungstermine schuldig bleibt, die Pacht aufzuheben, wobei:

a. der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., die Befugniß zusteht, den verpachteten Haushalt auf die noch laufenden Pachtjahre anderweit zu verpachten;

b. der Pächter aber alle bei einer anderweiten Verpachtung entstehenden Ausfälle am Pachtgelde und die der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., verursachten Kosten zu ersetzen hat.

Die Befugniß Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zu einer anderweiten Verpachtung zu schreiten, wird durch die Bezahlung und Annahme des Rückstandes, oder eines Theils desselben nicht aufgehoben, wenn die Bezahlung und Annahme erfolgt, nachdem dem Pächter der Entschluß, zu einer anderweiten Verpachtung schreiten zu wollen, bereits bekannt gemacht ist.

Ob ein Rückstand, der die Befugniß zu executivischer Beitreibung, oder zur Aufhebung des Contracts und zu einer anderweiten Verpachtung begründet, vorhanden sei, muß die von dem Herzogl. Finanzcollegio dem Pächter zu ziehende Abrechnung ergeben.

Sollte nun Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., eine anderweite Verpachtung beschließen, so wird folgender conventioneller Proceß bedungen:

1) Es wird zum Erkenntnisse des competenten Gerichts verstellt, ob die Aufhebung des Contracts und eine anderweite Verpachtung Statt finde.
2) Die anzusetzenden Termine sollen von vierzehn Tagen zu vierzehn Tagen laufen, und soll deren Prorogation unter keinem Vorwande Statt haben, vielmehr, wenn der Pächter zurückbleibt, der Rückstand angegebener Maßen als zugestanden angenommen und sofort in contumaciam verfahren werden.
3) Gegen das Erkenntniß dieses Gerichts steht keinem Theile ein Rechtsmittel zu, vielmehr wird allen Rechtsmitteln entsagt, und das Erkenntniß als eine, beide Theile verpflichtende definitive Entscheidung anerkannt.

Die von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., beschlossene und vom vorerwähnten Gerichte erkannte, oder vom Pächter freiwillig zugelassene anderweite Verpachtung wird von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., ohne Concurrenz der Gerichte in der Maße bewerkstelligt, daß

a. die Competenten durch die öffentlichen Blätter auf einen von ihr zu bestimmenden Termin vorgeladen;
b. die mit dem bisherigen Pächter verabredeten Bedingungen, excl. der Pachtjahre und des Pachtgeldes, zum Grunde gelegt werden; im Uebrigen
c. die Bestimmung des Zeitraums, für welchen ein neuer Pachtcontract abzuschließen ist, sowie die Wahl unter den Competenten zum Ermessen der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., verstellt bleibt, und dem abziehenden Pächter dabei keine Mitwirkung, geschweige denn ein Einspruch gegen die getroffene Bestimmung zusteht.

Dem Ermessen Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., bleibt es überlassen, ob für den Zeitraum von Aufhebung des Pachtcontracts bis zum Ende des Pachtjahrs und Antritt des neuen Pächters sie zur Führung des Haushalts einen Administrator bestellen oder gestatten will, daß der Pächter in dieser Eigenschaft die Wirthschaft fortführe. In dem einen, wie in dem andern Falle bleibt jedoch der Pächter dafür verhaftet, daß mindestens ein dem bisherigen Pachtgelde für diesen Zeitraum gleichkommender Reinertrag bei der Administration erübrigt werde, und ist also, wenn beim Abschlusse der Administrationsrechnung sich ein geringerer, oder überall kein Ueberschuß ergeben sollte, der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., so viel zu ersetzen verpflichtet, daß sie bis zum Ablaufe der Pachtzeit das bedungene Pachtgeld erhalte.

Bei der Wahl eines Administrators steht dem Pächter keine Mitwirkung zu, und wenn gleich derselbe gegen die Administrationsrechnung Erinnerungen aufzustellen befugt ist, so bleibt doch deren Berücksichtigung bei Abnahme der Rechnung Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., überlassen; dagegen versteht es sich von selbst, daß bei eigener Fortsetzung der Wirthschaft der Pächter für begangene Fehler verantwortlich bleibe.

Hinsichtlich aller von ihm zu leistenden Entschädigungen soll und will der Pächter die Tilgung der von ihm bestellten Caution und Bezahlung der für Meliorationen und Supra-Inventarium ihm contractlich zukommenden Gelder nicht eher verlangen, als bis die von ihm zu leistende Entschädigungssumme festgestellt worden, wo ihm sodann nur das durch jene Entschädigung nicht Absorbirte zurückgezahlt wird.

§ 8.

Theilnahme an Geschäften.

Mit den Grundstücken und Gerechtsamen des ..... hat Pächter, auch wenn solche ihm nicht mit verpachtet sein sollten, möglichst genau sich bekannt zu machen, und bemerkte Eingriffe in dieselben ungesäumt der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., anzuzeigen, auch in eiligen Fällen dagegen bei dem competenten Gerichte Schutz zu suchen. Würde an den ihm verpachteten Objecten durch unterlassene zeitige Anzeige der Eingriffe, oder durch nicht geschehene Ausübung der damit verbundenen Gerechtsame ein Verlust für Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., entstehen, so ist Pächter, selbst wenn derselbe erst nach Rückgabe des Haushalts entdeckt werden sollte, dafür Entschädigung zu leisten, im Uebrigen aber alle auf jene Gegenstände bezüglichen Aufträge der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., sorgsam und ohne Anrechnung von Kosten bei etwa damit verbundenen Reisen, auszurichten verpflichtet. —

§ 9.

Die Erhebung und Berechnung der Auflünfte von Grundstücken und Gerechtsamen, welche dem . . . . . zuständig und nicht in der Hauptpacht mit begriffen sind, hat Pächter nach Vorschrift der über das Rechnungswesen bestehenden und ferner zu erlassenden Instructionen und Verfügungen, wenn Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., es von ihm verlangt, in der Maße unentgeltlich zu übernehmen, daß die Uebernahme der gedachten Erhebung und Befolgung jener Instructionen als eine Bedingung, unter welcher ihm die Pacht verliehen wird, anzusehen ist. Pächter verpflichtet sich für den Fall, daß er einen von ihm geforderten Bericht binnen vier Wochen nach Ablauf der ihm dazu gesetzten Frist ohne von Herzogl. Kammer für genügend gehaltene Entschuldigungsgründe nicht erstattet haben sollte, zur Entrichtung einer Conventionalstrafe von 2 Thlr., welche nach jeder ferneren vierwöchigen Verzögerung sich verdoppeln, jedoch die Summe von 16 Thlr. nicht übersteigen soll; auch gestattet der Pächter der Herzogl. Kammer die Befugniß, diese Conventionalstrafe von den Zinsen seines Cautionscapitals inne zu behalten. Rechnungswesen und Geschäfte.

§ 10.

In Hinsicht der von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zu leistenden Gewähr für die in dem Pachtanschlage aufgeführten Stücke und deren Benutzung, auch der von dem Pächter zu leistenden Vergütung für die über den Pachtanschlag genutzten Stücke ist Folgendes bedungen: Gewährleistung.

1) In Absicht aller, in dem Pachtanschlage nach einem Flächeninhalte angeschlagenen Grundstücke leistet ein Theil dem andern, wegen des gegen den Pachtanschlag vorhandenen Minderbetrages oder Mehrbetrages an dem Flächeninhalte, jedoch mit der Ausnahme Vergütung, daß in Absicht des angeschlagenen Flächeninhalts der Teiche keine Gewähr geleistet wird.

   Da übrigens, wenn der Umfang eines Grundstücks größer, als er angeschlagen ist, befunden wird, zu vermuthen ist, daß der Pächter den ganzen Umfang benutzt hat, so wird vertragsweise festgesetzt, daß Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., mit dem Beweise,

   daß der Pächter den befundenen Ueberschuß genutzt habe,

   nicht belastet, vielmehr die Verbindlichkeit des Pächters zur Bezahlung des Pachtgeldes von dem überschießenden Flächeninhalte, vorbehältlich des ihm nachzulassenden Beweises einer später begonnenen Nutzung, für seine ganze Pachtzeit angenommen werde.

2) Insofern Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., in dem vorhin berührten Falle und überall für irrthümlich als vorhanden angenommene oder abgegangene Pachtstücke eine Vergütung wird zu leisten haben, soll der Pächter sich mit Erlassung des im Pachtanschlage aufgeführten Pachtgeldes nach dessen Behandlung begnügen, auf Erstattung eines lucri cessantis und damni emergentis aber keine Ansprüche machen. Dagegen soll aber auch der Pächter, insofern er in den vorhin berührten Fällen Vergütung zu leisten hat, dieselbe nicht nach der gehabten Benutzung, sondern nach dem behandelten Pachtgelde leisten.

3) Sollten einhauige Wiesen als zweihauige, oder zweihauige als einhauige im Pachtanschlage aufgeführt sein, so leistet ein Theil dem andern wegen dieser irrigen Angabe keine Vergütung.

4) Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., leistet dem Pächter keine Vergütung, wenn die Weide für die angeschlagene Anzahl Vieh nicht zureicht, oder wenn die Hut und Weide in den Forsten, vermöge der von dem Forstdepartement zu treffenden Maßregeln, welchen der Pächter sich zu unterwerfen hat, durch den Zuschlag einiger Forstreviere beschränkt werden sollte, dagegen leistet auch der Pächter keine Vergütung, wenn er die Weide für eine größere Anzahl Vieh, als angeschlagen ist, nutzt.

5) Wenn Gegenstände zwar nach Zahl und Umfang im Anschlage aufgeführt sind, jedoch der Pachtwerth nicht nach diesem bestimmt, sondern in Bausch und Bogen angegeben ist, so leistet Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., für das Vorhandensein der aufgeführten Quantitäten keine Gewähr.

6) Der Pächter unterwirft sich jeder, in Absicht eines Kornzuschlages, gemachten Verfügung, dieselbe mag allgemein, oder nur wegen gewisser Districte erlassen sein, namentlich einer Beschränkung des Verbrauchs bestimmter Früchte zum

Brennen von Branntewein, und entsagt, wegen Verfügungen dieser Art, allen Ansprüchen auf eine Erlassung am Pachtgelde und Erstattung eines Schadens.

7) Auch muß der Pächter sich die Theilung von Gemeinheiten, Gemeine- und Koppelweiden bei dem ihm verpachteten Haushalte in der Maße gefallen lassen, als solche von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., gut gefunden, oder, den Landesgesetzen gemäß, von der competenten Behörde festgesetzt wird, und sich mit der dafür ausgemittelten Entschädigung begnügen.

8) Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., leistet dem Pächter dafür keine Gewähr, daß er jedes einzelne Stück des Pachtanschlages oder den ganzen Umfang der im Pachtanschlage aufgeführten Stücke in einer solchen Maße benutze, daß ihm nach Abzug der zu verwendenden Kosten das behandelte Pachtgeld übrig bleibe; dieser entsagt vielmehr allen Ansprüchen auf Erlaß am Pachtgelde und Vergütung eines Schadens wegen Unglücksfällen, sie mögen nun an und für sich, oder nach den Localumständen des verpachteten Haushalts, zu den gewöhnlichen, ungewöhnlichen oder ungewöhnlichsten gehören, auch selbst wenn der ihm bleibende Ertrag und Ueberschuß gegen das behandelte Pachtgeld unter der Hälfte desselben zurückbleiben sollte.

9) Die Entschädigungsansprüche, zu welchen der Pächter aus irgend einem Grunde sich berechtigt erachten sollte, will derselbe binnen sechs Monaten nach Ablauf des Pachtjahres, in welchem sie ihm erwachsen sind, bei Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., liquidiren, und soll nach dem Ablaufe dieser Frist ein jeder nicht schriftlich angemeldete Anspruch als aufgegeben anzusehen sein.

§ 11.

Uebergabe und Rückgabe der Pacht und des Cammer- und Supra-Inventarii.

Das Haushaltsinventarium wird dem Pächter nach Maaßgabe der Uebergabeverhandlung und des Inventariums vom 14. Juli 18.. seq. beziehungsweise der früheren Inventarien, dergestalt übergeben, daß die Feldfrüchte durch Taxatoren aus dem Bauernstande nach Himten, die Rüben nach Centnern, der Kohl nach Schocken, der Klee, die Luzerne und Esparsette, und zwar dasjenige, was im Felde steht, ohne Rücksicht auf den Nachwuchs, nach Centnern im trockenen Zustande, ingleichen die eingeernteten Heu- und Strohvorräthe nach Centnern abgeschätzt, und deren Werth sodann nach folgenden Preisen berechnet und vergütet wird:

Wintersaat pro Himten	1	Thlr.	—	Gr.			
Weizen = = ...	—	=	25	=			
Roggen = = ...	—	=	20	=			
Gerste = = ...	—	=	15	=			
Hafer = = ...	—	=	10	=			
Erbsen = = ...	—	=	20	=			
Wicken = = ...	—	=	10	=			
Linsen = = ...	—	=	25	=			
Bohnengemenge = ...	—	=	20	=			
Kartoffeln pro = ...	—	=	5	=			
Klee, trocken pro Ctnr. à 100 Pfd.	—	Thlr.	10	Gr.			
Kleeheu, = = = = = = ...	—	=	10	=			
Kohl pro Schock	—	=	5	=			
Runkelrüben mit Steckrüben pro Ctnr. . . .	—	=	5	=			
Luzerne pro Ctnr.	—	=	10	=			
Esparsette pro Ctnr.	—	=	10	=			
Roggen- oder Weizenstroh (10pfündig) pro Schock	1	=	—	=			
Sommerstroh	—	=	20	=			
Stroh von Schotenfrüchten	—	=	20	=			

Für etwa sonst vorkommende Früchte wird ein entsprechender Preis von dem Commissario bei der Uebergabe bestimmt.

Der Betrag des Kammerinventarii wird ihm gegen die § 6. bedungene Verzinsung creditiret. Der Pächter darf bei seinem Antritte nicht verlangen, daß das ihm zu übergebende Inventarium und der ganze Haushalt in derselben Beschaffenheit sich befinden, als solche in dem vorhin erwähnten Grundinventario und Uebergabe-Protokolle vom 14. Juli 18.. seq. beschrieben sind, oder daß der daraus sich ergebende modus der Uebergabe und der Taxation völlig derselbe bleibe, sondern Pächter unterwirft sich hierin lediglich der Entscheidung Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., und ihres zu Besorgung der Uebergabe ernannten Commissarii, und ist schuldig, den Haushalt mit dem Inven-

tario so zu übernehmen, und letzteres so zu bezahlen, als der Kammercommissair es verlangen wird. Die Gefahr des gesammten Inventarii, da die Bestimmung des Werthes desselben venditionis causa bewerkstelligt wird, hat der Pächter allein zu übernehmen, und beim Ablaufe der Pacht den Pachthaushalt und das Inventar und zwar so instruct, als es dem Haushalte nach richtigen allgemeinen und Localverhältnissen angemessen ist, zurückzuliefern.

Insonderheit hat derselbe im Abzugsjahre die Felder so zu bestellen, wie dieselben nach dem mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., während seiner Pachtzeit befolgten Wirthschaftsplane und in Beobachtung einer angemessenen Fruchtfolge bestellt werden müssen.

Bei der demnächstigen Rückgabe des Haushalts soll

1) die Schätzung der vorhandenen Schafe durch zwei von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zu wählende, größeren Wirthschaften vorstehende Oeconomen erfolgen;
2) von dem auf dem Hofe und in den Ställen vorhandenen, nach Fuderzahl zu schätzenden Dünger dem Pächter überall nur so viel als rücksichtlich des bisher befolgten von der verpachtenden Behörde ausdrücklich oder stillschweigend genehmigten Culturplans zu jener Zeit noch nicht auf die Felder gefahren sein kann, und in den Vorjahren in den Miststätten befindlich gewesen ist, vergütet, und für das vierspännige Fuder 20 Gr. bezahlt werden. Den mehr in den Miststätten bei der Uebergabe vorgefundenen Dünger ist Pächter nicht allein unentgeltlich zurückzulassen verpflichtet, sondern noch außerdem gehalten, der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., für jedes Fuder eine Conventionalstrafe von 15 Gr. als Entschädigung für die unterlassene Auffuhr zu bezahlen.

In allen übrigen Fällen wird der Werth des Inventarii bei der Rückgabe auf eben die Weise ermittelt, und in demselben Maße ihm vergütet, als bei seinem Antritte jenes geschehen, und von ihm dafür Zahlung geleistet ist, und wird insbesondere, soweit Düngungs- und Bestellkosten zur Vergütung kommen

für den Morgen volle Gaare	2	Thlr.	—	Gr.
= = = halbe = ...	1	=	—	=
= = = Hürdeschlag	1	=	—	=
= = = Pflugart incl. Eggen .	—	=	15	=

vergütet, hinsichtlich der Düngung aber angenommen, daß durch alle in vollem Dünger bestellten, zur Taxe gekommenen Früchte die Hälfte der im Lande befindlichen Gaare, durch alle in zweiter Gaare bestellten Früchte aber, sämmtliche im Lande befindliche Gaare absorbirt werde.

Sollte in Vergleichung mit dem Antrittsjahre die Feldrotation verändert, oder der Umfang der Aecker erweitert sein, und in Folge davon eine größere Morgenzahl bestellter Aecker zurückgegeben werden, als von ihm gegen Bezahlung der Fruchttaxe angenommen ist, so kann derselbe dennoch die Fruchttaxe nur für diejenige Morgenzahl verlangen, für welche er solche bei der Annahme bezahlt hat. Für die überschießend bestellte Ackerfläche erhält er die Einsaat und Bestellungskosten, erstere nach dem Durchschnitte der in der letzten Woche vor der Uebergabe am nächsten Marktorte notirten Preise, letztere nach den vorbemerkten Preisen vergütet.

Der aus der Abschätzung sämmtlicher, mit einer und derselben Fruchtart bestellten Aecker durchschnittsmäßig sich ergebende Werth eines Morgens dieser Früchte wird bei Vergütung der davon nach der Taxe abzugebenden Morgenzahl zum Grunde gelegt, und angenommen, daß in der gegen Bezahlung der Bestellungskosten abzugebenden Morgenzahl eines Feldes derjenige Theil in voller, und resp. in halber Düngung sich befinde, welcher nach dem Verhältnisse der gedüngten Morgenzahl des ganzen Feldes zu seinem Flächeninhalte auf jenen nicht nach Fruchttaxe abzugebenden Theil fallen wird.

Der Pächter darf im Abzugsjahre von dem Viehe nichts, als was gewöhnlich um Michaelis ausgemerzt wird, auch während seiner Pachtzeit kein Heu, Stroh, Mist verkaufen, widrigenfalls er zur Erlegung einer Conventionalstrafe von 25 bis 100 Thlr. an die verpachtende Behörde, nach deren Ermessen für den ersten Contraventionsfall verpflichtet ist. Im Wiederholungsfalle aber steht der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., das Recht zu, den Contract sofort aufzuheben und mit Wiederverpachtung des Haushalts auf Gefahr und Kosten des Pächters nach den Bestimmungen des § 7 zu verfahren.

Damit bei des Pächters Annahme und dereinstiger Rückgabe dieser Pacht die etwa entstehenden Streitigkeiten in der Kürze abgethan werden können, so wird hiermit ausdrücklich bedungen, daß

1) die Wahl des zu Besorgung der Uebergabe zu ernennenden Commissarii lediglich der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zustehe;
2) daß nur dieser Commissarius den Geschäftsgang auf der Uebergabe dirigiren solle, auch alles darauf Bezügliche anzuordnen habe;
3) der Commissarius Camerae die Befugniß habe, die bei der Pachtannahme und Rückgabe zwischen den Pächtern, oder zwischen der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., und dem an- oder dem abziehenden Pächter entstehenden Streitigkeiten, sie mögen das Kammer- oder Supra-Inventarium, oder irgend einen andern Gegenstand, betreffen, insofern provisorisch zu reguliren, daß das zu bezahlende Supra-Inventarium ermittelt, das ganze Rückgabe- und Annahmegeschäft vorläufig beendigt und der antretende Pächter in den Besitz der Pacht gesetzt werde. Es versteht sich jedoch von selbst, daß, dieser provisorischen Entscheidung ungeachtet, es sowohl der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., als den Pächtern unbenommen bleibt, ihre Forderungen auf dem gehörigen Wege zu verfolgen. Wenn aber auf diesem Wege das getroffene Regulativ nicht bestätigt, sondern ein Anderes erkannt würde, so soll keiner der bei der Uebergabe interessirten Theile befugt sein, wegen dessen, was er in Folge des vom Commissario Camerae getroffenen Regulativs etwa hat leisten, zahlen, oder sich gefallen lassen müssen, über die Erstattung des Gezahlten und den Werth der Leistungen hinaus, Schadenersatz oder Zinsen zu fordern.

Für angelegte Gräben, Abzugskanäle, Anpflanzungen von Obst- und andern Bäumen, Mergelungen und sonstige Meliorationen und Anlagen hat Pächter nur insofern Vergütung zu erwarten, als ihm solche von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., schriftlich zugesichert worden, ist aber die ohne derselben Bewilligung gemachten Anlagen unentgeltlich zurückzulassen verbunden.

Werden dem Pächter auf herrschaftliche Kosten vorgerichtete Gräben und Durchlaßkanäle an denselben, welche der Wirthschaftsführung nothwendig sind, und anderenfalls von dem Pächter würden haben angelegt werden müssen, übergeben, so hat derselbe, auch wenn er die ersten Anlagekosten verzinsen müßte, sie während der Dauer der Pacht in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten.

Statt der abgängigen Stakette, Zäune und Planken hat Pächter, wo es thunlich, lebendige Hecken zu setzen, welche ihm beim Abgange nach der Taxe vergütet werden sollen.

Uebrigens sollen die zu adhibirenden Taxatoren der Homagialpflicht in Bezug auf die vorzunehmende Handlung entlassen werden.

§ 12.

Uebergabe der Wohn- und Haushaltsgebäude nach der Beschreibung.

Auf die Erhaltung der Wohn- und Haushaltsgebäude ist der Pächter die höchste Sorgfalt zu verwenden verpflichtet, und ohne Vorwissen und Genehmigung Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., in der Form und Einrichtung dieser Gebäude eine Aenderung zu machen nicht berechtigt.

Bei Beurtheilung der Frage: ob Pächter dieser Verpflichtung nachgekommen sei? normirt vorzüglich die Beschreibung der Gebäude, welche Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., durch einen Bauverständigen aufnehmen läßt.

So wie der Pächter für Baumängel haftet, welche durch unterbliebene Aufsicht oder durch Verwahrlosung entstanden sind, so ist derselbe auch bei Aenderungen in der Form und Einrichtung der Gebäude, welche unzweckmäßig befunden werden, die Kosten der Herstellung in den vorigen Stand zu ersetzen verpflichtet, und wenn sie für nützlich erachtet werden, Ersatz der Kosten nicht anders, als wenn dieser ausdrücklich bewilligt ist, zu fordern berechtigt.

Pächter hat die Ofensetzer- und Weißbinderarbeit, nicht weniger die Reinigung der Schornsteine und die Reparatur der Dreschtennen, auf seine Kosten zu übernehmen, und darf dafür Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., nichts in Anrechnung bringen. Eben so hat derselbe die zerbrochenen Fensterscheiben mit alleiniger Ausnahme der Zerschlagung derselben durch Hagel, unversehrt und die Wohnräume, so wie die früher ausgeweißten Wirthschaftsräume neu geweißt, und die Oefen gereinigt abzuliefern.

Pächter hat von den Baumängeln, deren Abhülfe der verpachtenden Behörde zur Last fällt, dieser zeitig Anzeige zu machen, damit deren technische Untersuchung und Veranschlagung verfügt werden kann, kleine Besserungen an Thüren und Fenstern aber, wenn solche ohne augenscheinlichen Nachtheil für die betreffenden Gebäude auch nicht auf kurze Zeit verschieblich sein sollten, sogleich selbst anzuordnen, daß solches geschehen, dem

Kreisbaubedienten forderſamſt und ſpäteſtens binnen vier Wochen anzuzeigen, auch binnen dieſer Friſt denſelben die Rechnungen der Werkleute zur Feſtſtellung und Berichtigung zuzuſtellen.

Die Reparaturkoſten, welche Pächter ohne die vorerwähnte zeitige Anzeige und Einſendung der Rechnungen anordnen ſollte, hat derſelbe aus eigenen Mitteln ohne Anſpruch auf Erſatz zu beſtreiten. — Zeigen ſich größere, ohne Gefahr nicht verſchiebliche Reparaturbedürfniſſe an den Gebäuden, ſo hat Pächter dem dortigen Kreisbaubeamten, welcher in ſolchen Fällen ohne Anſtand das Nöthige anzuordnen, angewieſen iſt, davon ſofort ſchriftliche Anzeige zu machen.

Solchem nach hat der Pächter bei ſeinem dereinſtigen Abzuge auf eine Vergütung für Meliorationen an den Gebäuden keinen Anſpruch zu machen.

Derſelbe iſt aber verpflichtet, die Koſten zu erſtatten, welche nach dem Anſchlage des mit Reviſion der Gebäude nach der letzten Beſchreibung beauftragten Herrſchaftlichen Bauofficianten zur Herſtellung der in Gemäßheit vorſtehender Beſtimmungen ihm zur Laſt fallenden Verſchlechterungen oder der von ihm eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen in den früheren Zuſtand erforderlich ſind.

§ 13.

Brandſchäden.

Pächter haftet für alle Brandſchäden, welche durch ſeine, der Seinigen oder ſeiner Leute Unachtſamkeit, Verwahrloſung oder ſonſtige Schuld entſtehen, und hat daher der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., den durch Herzogl. Baudirection feſtzuſtellenden Betrag derjenigen Koſten zu erſetzen, welche zur Wiederherſtellung des abgebrannten Gebäudes in ſeiner Beſchaffenheit vor dem Brande erforderlich ſein würden, ſoweit ſolche Koſten durch Aſſecuranzgelder nicht werden gedeckt werden. Sollte bei einem Brande eine Quantität Stroh und Futtermittel verloren gehen, ſo verpflichtet ſich Pächter, an deren Statt mindeſtens ſoviel wieder anzukaufen, als für die an ihn für dergleichen Gegenſtände gezahlte Aſſecuranzſumme zu erhalten ſteht, und ſich darüber auf Verlangen der Herzogl. Kammer, gehörig auszuweiſen.

§ 14.

Brandaſſecurations-Beiträge.

Die Beitragsgelder zur Brandaſſecurationskaſſe wegen der dem Pächter eingegebenen Wohn- und Haushaltsgebäude werden von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., übernommen.

§ 15.

Weiden-Inventarium.

Der Pächter hat das ihm überlieferte Inventarium an Weiden bei ſeinem Abzuge zurück zu liefern, oder den Abgang zu erſetzen; übrigens aber keine Anſprüche auf eine Vergütung für den Zuwachs, oder für mehr angepflanzte Weiden zu machen.

§ 16.

Entſagung des Retentions- oder Compenſations-Recht.

Der Pächter hat das Recht nicht u. ſ. w.

§ 17.

Caution.

Zur Sicherheit Herzogl. Kammer, Dir. d. Domainen, wegen Erfüllung aller und jeder aus dieſem Contracte dem Pächter obliegenden Verbindlichkeiten, haften deſſelben ſämmtliche Güter, insbeſondere u. ſ. w.

§ 18.

Afterpacht, Ceſſion der Pacht ꝛc.

(Afterpacht, mit Ausnahme an Deputatiſten und Tagelöhner, Ceſſion, Annahme anderer Pachtungen, Erwerb von Grundeigenthum im Umkreiſe von zwei Meilen, Verlegung des Wohnſitzes, längere Entfernung als vier Wochen verboten — widrigenfalls Herzogl. Kammer befugt iſt, den Contract aufzuheben.)

§§ 19 und 20.

(Beſtimmungen über Verabfolgung von Holz aus den Forſten und eine Getreidelieferung.)

§ 21.

Teiche.

Die Fiſchteiche ſind vom Pächter auf ſeine Koſten durch fleißiges und tüchtiges Auskrauten, beſonders in der Blüthezeit, gegen ferneres Zulanden zu ſchützen. Die Teichdämme liefert Pächter in dem übergebenen Stande zurück. Derſelbe darf keine Teiche urbar machen, oder ſonſt trocken legen, und iſt verpflichtet, ſie, gehörig und wirthſchaftlich beſetzt, zurückzuliefern.

Würden, ungeachtet der vom Pächter dagegen angewandten Mittel, die Teiche dennoch verlanden und zur Fischzucht untauglich werden, so hat derselbe zu einer veränderten Nutzungsweise derselben die Zustimmung Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zu erwirken, darf aber von ihr weder ein Ausbringen der Teiche, noch Erstattung darauf verwandter Kosten fordern.

Das herrschaftliche Fischinventarium, welches dem Pächter übergeben wird, muß er bei seinem Abzuge in gleichem Maße zurückliefern, oder den Abgang baar bezahlen und den aus diesem Mangel entstehenden Schaden ersetzen.

§ 22.

Haushalts- und Amtsregister.

Pächter verpflichtet sich, die Saat-, Ernte-, Vieh-, Korn- und andere zur Führung des Haushalts von Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., vorzuschreibende Register genau und richtig zu führen, dieselben Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., auf deren Verlangen jederzeit zur Einsicht mitzutheilen und bei seinem Abzuge auszuliefern, Auszüge aus diesen Registern aber alljährlich in der zu bestimmenden Zeit und Form an dieselbe einzusenden. Derselbe unterwirft sich bei Versäumniß in Erfüllung dieser Obliegenheit den Geldstrafen, nach Maßgabe der Instruction für die Rechnungsführer, und erklärt sich für den Fall, daß ihm die Führung falscher Register oder die Einsendung falscher Auszüge aus denselben nachgewiesen werden könnte, seiner Rechte aus dem Pachtcontracte verlustig.

Insonderheit wird Pächter verpflichtet, für jedes Jahr der verflossenen Pachtperiode, aus welchem er Herzogl. Kammer die betreffenden Register nicht oder nicht vollständig abliefert, eine Conventionalstrafe von zehn bis funfzig Thalern nach deren Ermessen zu bezahlen.

§ 23.

Erhaltung der Drainanlagen.

Rücksichtlich der in den verpachteten Grundstücken bereits ausgeführten Drainanlagen hat Pächter nicht allein die Beaufsichtigung und Sorge für deren Unterhaltung zu übernehmen, sondern er hat auch die regelmäßig erforderlichen kleinen Reparaturkosten für Aufräumen der Röhrenausläufe, der offenen Vorfluthgräben u. s. w. aus eigenen Mitteln zu tragen. Dagegen werden die ohne Verschulden des Pächters entstandenen größeren Mängel, welche derselbe sofort bei Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., zur Anzeige zu bringen hat, auf Kosten der Letzteren hergestellt, wobei jedoch der Pächter die Fuhren gegen Vergütung von 15 Gr. pro Tag und Pferd zu leisten hat, und die Beaufsichtigung der Arbeiten unentgeltlich übernehmen muß. Die Entscheidung, sowohl darüber, ob die Reparaturen zu den vom Pächter zu beschaffenden kleinern, oder zu den auf Kosten der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., auszuführenden größeren gehören, als auch darüber, ob die größeren Mängel durch Verschulden des Pächters herbeigeführt und daher von diesem auf seine Kosten zu beseitigen sind, bleibt der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., vorbehalten, gegen deren Entscheidung findet nur ein Recurs an Herzogl. Staatsministerium, nicht aber ein gerichtliches Verfahren statt.

§ 24.

Bürgschaft für die Hirten.

Pächter steht für seine Hirten ein, wenn sie an verbotenen Oertern oder zu Schaden hüten, und hat für den Erfolg und die Strafe zu haften, ohne denjenigen, der ein Interesse dabei hat, an die Hirten verweisen zu dürfen.

§ 25.

Branntweinbrennerei- und Mühlenanlag.

Branntweinbrennereien und Mühlen, so wie Fabriken überhaupt, darf Pächter ohne ausdrückliche Erlaubniß der Herzogl. Kammer, Dir. d. Dom., nicht anlegen.

§ 26.

Röhrenleitung.

Die Röhrenleitung, welche das Wasser vom sog. verschlossenen Brunnen nach dem Amtshofe führt, muß von dem Pächter (excl. des Holzes) nach der Taxe angenommen und auch ferner auf seine Kosten im Stande erhalten werden, wobei die dazu nöthigen Röhren von Herzogl. Kammer geliefert werden.

§ 27.

(Entsagung der Erstigkeit und der Rechtswohlthaten.)

Herzogthum Coburg.

Normativ für die Verpachtung der Herzogl. Domainengüter.

§ 1.

Wohnsitz.

Der Pächter hat auf dem verpachteten Domainengute seinen wesentlichen Wohnsitz zu nehmen und räumt für den Fall, daß er dieser Bestimmung nicht nachkommen sollte, dem Herzogl. Staats-Ministerium das Recht ein, nach seiner Wahl ihn entweder aus dem Pachtgute zu exmittiren oder Letzteres auf seine Gefahr und Kosten administriren zu lassen.

§ 2.

Wirthschafts-plan.

Derselbe hat die Aufsicht über das Gut und die Bewirthschaftung desselben selbst zu führen, und ist verbunden, hierbei das landübliche Dreifeldersystem festzuhalten oder nach einem von ihm entworfenen und von dem Herzogl. Staats-Ministerium genehmigten Wirthschaftsplan zu verfahren.

§ 3.

Art der Behandlung.

Der Pächter hat das Gut, die Inventarien und Gerechtsamen des Gutes nach rechtlichen und öconomischen Grundsätzen, namentlich den Landes-Polizei-Gesetzen gemäß, zu gebrauchen.

§ 4.

Ackerbau.

Der Pächter ist verpflichtet, den Ackerbau nach rationell-landwirthschaftlichen Grundsätzen, mit gehöriger Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, zu betreiben. Er hat die Felder ordnungsmäßig zu ackern, zur gehörigen Zeit zu bestellen und ausreichend zu düngen, widrigenfalls Herzogl. Staats-Ministerium berechtigt ist, die Feldbestellung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Pächter darf keines der ihm verpachteten Grundstücke veröden lassen, und indem er für den Fall einer Nichtbeachtung dieser Bestimmung dem Domainenfiscus zum Schadenersatze verhaftet ist, räumt er der Verpachtherrschaft das Recht ein, etwa verödete Grundstücke während der drei letzten Pachtjahre auf seine Kosten wieder in den früheren Stand zu setzen. Derselbe ist ferner verbunden, die bestehenden oder nach dem genehmigten Wirthsschaftsplan bestimmten Zeilungen genau zu beobachten, darf hiervon nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herzogl. Staats-Ministeriums abweichen, und räumt, für den Fall, wenn er diesem Verbote zuwiderhandelt, dem Herzogl. Staats-Ministerium das Recht ein, die außer der regelmäßigen Zeilung bestellten Früchte abernten oder auf dem Halm verkaufen und den Erlös zur herrschaftlichen Kasse ziehen zu lassen.

Der Anbau von Oel- und Handelsgewächsen ist zwar zulässig, darf jedoch jährlich nicht weiter als auf den zwölften Theil des unterm Pfluge befindlichen Gutsareals erstreckt werden.

Von dem erbauten Futter und Stroh, sowie sonstigem auf dem Gute erzeugten Streumaterial, ingleichen von Süde und Ueberkehr darf der Pächter nichts verkaufen oder auf irgend eine sonstige Art dem Gute entfremden. Diese Gegenstände sind vielmehr, außer dem Verbrauche in der Gutshauswirthschaft, lediglich zur Einstreu und zur Fütterung für das auf dem erpachteten Gute befindliche Vieh zu verwenden.

Den Dünger, der auf dem Pachtgute erzeugt wird, darf der Pächter nur für das Gut verwenden und dem letzteren auf keine Weise etwas davon entziehen. Dasselbe gilt vom Schlamm und von der Erde, sowie von dem Pferche der Schafe, welche Düngungsmittel ebenfalls nur den erpachteten Gutsgrundstücken zu gute kommen dürfen, sofern nicht etwa dem Gute aufruhende Verpflichtungen gegen dritte etwas Anderes mit sich bringen.

Die an den Feldern vorhandenen Gräben sind zur gehörigen Zeit zu heben und stets in gutem, ihrem Zwecke entsprechenden, Stande zu erhalten. Reichen die vorhandenen Gräben nicht aus, und macht sich zur Verbesserung der Grundstücke die Anlage neuer Gräben nöthig, so hat solche der Pächter auf seine Kosten anzulegen und zu erhalten.

Unterläßt der Pächter irgend eine nach dem Inhalt dieses Paragraphen ihm obliegende Leistung, so steht der Verpachtherrschaft das Recht zu, das Versäumte auf Kosten des Pächters besorgen zu lassen.

§ 5.

Futterkräuterbau.

Der Pächter hat sich des Futterkräuterbaues zu befleißigen, und es muß derselbe bei seinem Abgange vom Pachte mindestens die inventarmäßige Aussaat, gut bestanden, hinterlassen.

Der Pächter hat darauf Bedacht zu nehmen, daß jedes Jahr eine möglichst gleiche Fläche des Pachtguts mit Futterkräutern überhaupt und mit perennirenden Kleearten insbesondere bestanden ist.

§ 6.

Wiesenbehandlung.

Der Pächter hat den Wiesen gleiche Fürsorge, wie den Feldern, zuzuwenden und sein Bestreben auf möglichste Verbesserung derselben zu richten.

Insbesondere ist derselbe verpflichtet, für eine Entwässerung und Bewässerung der Wiesen zu sorgen, soweit solche möglich sind.

Namentlich ist er verbunden, nicht nur die vorhandenen Wiesengräben stets offen zu erhalten, auch die Ränder der über ½ Fuß tiefen Gräben so abzuböschen, daß das Gras bis an das Niveau des Grabenwassers mit der Sense abgemäht werden kann, ferner die vorhandenen Wässerungsanlagen, Schleusen, Schützen und Wiesenbrücken ausschließlich der massiven, aus eigenen Mitteln zu erhalten, sondern auch da, wo neue Gräben nöthig oder Drainage zweckmäßig oder überhaupt neue Be- und Entwässerungs-Anstalten anzulegen sind, diese auf seine Kosten herstellen zu lassen und zu erhalten, wobei jedoch von Seiten des Herzogl. Staats-Ministeriums ein entsprechender, besonders zu vereinbarender Beitrag zu dem Kostenaufwand zu leisten ist.

Im übrigen ist Pächter verpflichtet, die Wiesen nach Erforderniß und Füglichkeit zu düngen, dieselben von Hügeln und Maulwurfshaufen auf seine Kosten zu befreien und von solchen rein zu erhalten.

Von den vorhandenen Wiesen darf, ohne Genehmigung des Herzogl. Staats-Ministeriums nichts in Artland verwandelt oder zu anderen Zwecken, namentlich zum Abhüten mit dem Vieh, verwendet werden. Das Behüten der Wiesen ist nur in der gesetzlich offenen Triftzeit gestattet; ausnahmsweise soll jedoch gegen das Abhüten des Grummets ein Widerspruch von Seiten der verpachtenden Behörde dann nicht erhoben werden, wenn der Witterungs- und sonstiger Verhältnisse halber der Wuchs des Grummets ein so geringer ist, daß eine Aberntung desselben als dürres Futter nicht wirthschaftlich erscheint.

Zu den Uferreparaturen an den erpachteten Wiesen hat der Pächter alle zur Beischaffung des nöthigen Materials und zum Wegschaffen der entbehrlichen Erde und des Schuttes erforderlichen Fuhren auf Anweisung des Herzogl. Domainenamtes zu Coburg oder des Cameral-Baumeisters und zwar unentgeltlich zu leisten.

Auch hat derselbe an den Ufern der Bäche und Flüsse auf seine Kosten edle Weidenarten anzupflanzen und abgestorbene Weidenstämme durch junge Weiden zu ersetzen.

§ 7.

Gärten und Obstbau.

Der Pächter ist verpflichtet, die Gärten gehörig zu düngen und zu bearbeiten, auch die vorhandenen lebendigen Zäune in guten dichten Stand zu bringen und in solchem, besonders auch ordnungsmäßig im Schnitt, zu erhalten.

Die Obstbäume sowohl in den Gärten, als an den Feldern, Wiesen ꝛc., welche in der, dem Pächter bei dessen Pachtantritt übergebenen Beilage verzeichnet sind, hat der Pächter sorglich zu beaufsichtigen, von Raupen und dürrem Reisig möglichst säubern und alljährlich die Erde um die Bäume herum aufhacken zu lassen.

Die Entfernung noch gesunder und tragbarer Obstbäume ist dem Pächter durchaus verboten, ebenso, wie demselben die Nutzung des Holzes gesunder oder abgestorbener Bäume mit Ausschluß des Abfalls beim regelrechten Ausputzen der Bäume untersagt ist. Derselbe ist vielmehr dann, wenn Bäume abgestorben sind, verpflichtet, dem Herzogl. Domainen-Amte hiervon alsbald Anzeige zu erstatten, damit dieses für die Verwerthung

des Holzes für herrschaftliche Rechnung sorge. Absterbende oder entwendete Bäume hat der Pächter durch unentgeltliche Anpflanzung junger, gutwüchsiger Obstbäume edler Sorte zu ergänzen und erhält hierzu die nöthigen jungen Bäume, sowie die beim Pflanzen erforderlichen Baumpfähle gegen Ersatz des Hauerlohns von der Verpachtherrschaft. Für weiter erforderliche Baumpfähle, sowie für das Einbinden junger Bäume mit Dornen oder sonst hat der Pächter auf eigene Kosten zu sorgen.

Auch ist derselbe in dem Falle, wenn die Anlegung neuer Obstpflanzungen auf dem verpachteten Gute von dem Herzogl. Staats-Ministerium angeordnet werden sollte, verbunden, sofern dadurch der Gutsertrag nicht geschmälert wird, sich dieser Anordnung zu fügen und das Graben der Pflanzlöcher, das Pflanzen der Bäume und die Unterhaltung der Pflanzung auf seine Kosten besorgen zu lassen.

§ 8.

Holznutzung.

Der Pächter, welchem eine Holznutzung nicht mit verpachtet, und welchem nur gestattet ist, von dem Reisig, welches von den auf den ihm verpachteten Gute stehenden Weiden gewonnen wird, dasjenige in seinem Nutzen zu verwenden, was nicht zu Uferbauten auf dem Pachtgute verbraucht wird, darf von den auf dem Gute stehenden Bäumen jeder Art sich weder Holz noch Reisig eigenmächtig aneignen, und verfällt, wenn er dieser Vorschrift zuwiderhandelt, in die Waldbuße.

Dagegen soll, so oft Klafter- oder Schockholz von den auf dem Pachtgut stehenden Wiesenhölzern zum Verkauf kommt, dem Pächter, insofern er sich zeitig bei der betreffenden Forststelle meldet, der Vorkauf zustehen.

§ 9.

Fischerei.

Der Pächter hat sich mit den Seinigen der Fischerei in den innerhalb des Gutsgebiets befindlichen, ihm nicht mit verpachteten Teichen und Gewässern zu enthalten, darf jedoch der Befischung derselben durch herrschaftliche Behörden oder Pächter kein Hinderniß in den Weg legen und muß das Betreten der ihm verpachteten Wiesen bei der Beaufsichtigung und der Ausfischung der Fischwasser und Teiche dulden.

§ 10.

Hut und Trift.

Der Pächter, welchem die Schafhut auf den zum Pachtgut gehörenden Ländereien nur in so weit, als ein offener Zugang zu denselben führt, verpachtet wird, hat sich der Hut mit den Schafen in den gewöhnlichen Zeiten auf der Gutsländerei und der Huten und Triftzüge in den Waldungen, oder zur Forstcultur bestimmten Grundstücken, wo dergleichen dem Gute eingeräumt sind, genau nach den Weisungen der Forstbehörde, zu bedienen und alle dem Gute zuständigen Huten, ihrem ganzen Umfange nach, in Natur zu benutzen.

Jeder Ueberschreitung der Hutbefugnisse des Gutes hat sich der Pächter zu enthalten und seine Dienstleute demgemäß zu unterweisen, indem er jederzeit zur Leistung des desfallsigen Schadensersatzes verpflichtet ist. Eben so wenig aber darf der Pächter fremde Eingriffe in die ihm mitverpachteten Hutbefugnisse bei eigener Verantwortlichkeit dulden. Vorkommenden Falles ist bei dem Herzogl. Domainen-Amte sofort Anzeige zu erstatten.

§ 11.

Pferchschlag.

Mit der Schäferei dürfen nur die verpachteten Felder und Wiesen gepfercht werden, und es können Ausnahmen hiervon nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herzogl. Staats-Ministeriums Statt finden.

Weder Pferchschlag, noch Stalldünger, noch s. g. Mittagsruhen dürfen auf fremde Grundstücke verwendet werden.

§ 12.

Viehzucht.

Der Pächter darf auf dem verpachteten Gute so viel Vieh halten, als er zu ernähren im Stande ist.

Jedenfalls ist aber der Pächter verbunden, soweit es die vorhandenen Stallräume gestatten, wenigstens so viel eigenes Vieh auf dem Gute zu halten, als zu dessen guter, den derzeitigen Anforderungen entsprechender Bewirthschaftung und Ausnutzung der auf dem Gute erbauten Futtermittel erforderlich ist.

Desgleichen ist Pächter verbunden, nicht nur zur Verbesserung des Rindviehstandes Bullen von anerkannt guter Race zu halten, sondern auch bei seiner Schäferei auf die Erzeugung von gesundem und starkem Vieh hinzuarbeiten und dasselbe durch

Ankauf der nöthigen, für die Oertlichkeit passenden Stäre von vorzüglichen Schäfereien zu veredeln, auch das Inventar-, Rind- und Schafvieh in solcher Masse veredelt, gegen Vergütung der Super-Taxe, am Ende seines Pachtes zurückzulassen.

Zu dem Ende darf der Pächter in dem letzten Jahre seiner Pachtung den Viehstand nicht vermindern und, außer dem gewöhnlichen März- und Schlachtvieh, von seinem Viehstande ohne Genehmigung der verpachtenden Behörde nichts verkaufen oder sonst von dem erpachteten Gute wegschaffen, auch kein dritten Personen gehöriges Vieh auf dem Pachtgute aufstellen.

§ 13.

Saat-, Ernte- ꝛc. Register.

Der Pächter muß vollständige Saat-, Ernte- und Druschregister nach von ihm einzuholender Vorschrift des Herzogl. Domainen-Amtes führen.

Diese Register hat der Pächter bei Gutsrevisionen dem Herzogl. Domainen-Amte oder dem Herzogl. Staats-Ministerium auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen.

§ 14.

Markungen und Gerechtsame.

Der Pächter ist verpflichtet, auf die vorhandenen Grenzsteine besonders fleißig Acht zu haben, alljährlich wenigstens einmal die Grenzen zu revidiren und wenn Steine durch sein oder der Seinigen Verschulden entkommen, dieselben auf seine Kosten, unter Leitung des Herzogl. Domainen-Amtes, wieder herstellen zu lassen; wenn es aber durch Anderer Verschulden geschehen ist, solches sogleich bei dem Herzogl. Domainen-Amte anzuzeigen, widrigenfalls er auch für die Wiederherstellung der auf diese Art entkommenen Grenzsteine auf seine eigenen Kosten zu haften hat.

Er hat ferner darüber zu wachen, daß die Gerechtsame des Gutes in keiner Weise beeinträchtigt werden und daß dasselbe nicht mit neuen Servituten belastet werde und ist verpflichtet, alle zu seiner Kenntniß gelangenden Unternehmungen, aus welchen dem Pachtgute in dieser Hinsicht Nachtheil erwächst, bei dem Herzoglichen Domainen-Amte anzuzeigen.

§ 15.

Behandlung der Gebäude u. Feuerlöschgeräthschaften.

Der Pächter hat dafür zu sorgen, daß die Gebäude fortwährend in gutem Stande, rein und trocken erhalten und vor allen schädlichen Einflüssen möglichst bewahrt werden.

Insbesondere hat er sein Hauptaugenmerk darauf zu richten, daß Feuersgefahr verhütet werde und deshalb nicht blos auf vorsichtigen Gebrauch des Feuers und Lichtes von Seiten seiner Angehörigen und Dienstboten, sowie auf Beobachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften zu sehen, sondern auch dafür zu sorgen, daß die Schornsteine, Kamine, Rauchfänge, Oefen und Ofenröhren oftmals und zwar die Schornsteine wenigstens vier Mal im Winter, so wie zwei Mal im Sommer und wenn sonst nöthig, gereinigt und die etwa an Schornsteinen, Brandmauern u. s. w. entdeckten Risse sogleich verkittet und ausgebessert, sowie daß alle feuergefährlichen Gegenstände möglichst entfernt gehalten werden. Auch hat derselbe auf das ihm überwiesene Feuerlöschgeräthe stets gehörige Aufsicht zu führen, dasselbe zwei Mal im Jahr zu probiren und darauf zu sehen, daß es an einem hierzu bestimmten, leicht zugänglichen Ort sicher aufbewahrt wird.

Ferner hat der Pächter dafür Sorge zu tragen, daß nicht die einzelnen Theile der Gebäude übermäßig beschwert oder die inneren dazu nicht bestimmten Räume mit schädlichen Dingen, z. B. Oel, Salz, Kartoffeln ꝛc. belegt, auch daß in den dazu nicht geeigneten Räumen keine Arbeiten, die das Gebäude durch starke Erschütterungen beschädigen, z. B. Flachsklopfen, Holzspalten ꝛc. oder welche die Gebäude durch dauernde Nässe und dergleichen angreifen oder ihnen Nachtheil drohen, vorgenommen werden.

§ 16.

Feuerschäden.

Würde während der Pachtzeit auf dem verpachteten Gute durch des Pächters oder der Seinigen oder seines Gesindes Nachlässigkeit oder Verschulden Feuer auskommen und solches bei der Untersuchung sich ergeben, so soll der Pächter den dadurch verursachten Schaden zu ersetzen und dafür nicht nur mit der bestellten Caution, sondern auch mit seinem sämmtlichen Mo- und Immobiliar-Vermögen zu haften schuldig sein.

§ 17.

Hausleute.

Der Pächter darf Hausleute in die ihm verpachteten Gebäude nur mit ausdrücklicher Erlaubniß des Herzogl. Staats-Ministeriums aufnehmen.

Von den mit Erlaubniß des Herzogl. Staats-Ministeriums eingemietheten Hausleuten hat er die Miethe, die jedoch ihm nicht gewährleistet wird, für sich zu beziehen.

Diejenigen Hausleute, welche auf dem verpachteten Gute heimathsberechtigt sind, kann der Pächter weder von dort entfernen, noch deren Aufnahme in die ihm verpachteten Gutsgebäude verhindern.

§ 18.

Verminderung der Gutsgebäude.

Würde das Herzogl. Staats-Ministerium die Verminderung der auf dem Pachtgute befindlichen Tagelöhner-Wohnungen oder den Abbruch baufälliger oder entbehrlich scheinender, dem Pächter mitverpachteter Gebäude oder einzelner Räume anordnen, so steht dem Pächter ein Widerspruchsrecht und Entschädigungsanspruch nur dann zu, wenn er nachweist, daß diese Gebäude ihm zum gehörigen Betrieb seiner Wirthschaft unentbehrlich sind.

§ 19.

Bauten und Baureparaturen.

Was die bauliche Unterhaltung der dem Pächter zum Gebrauch überlassenen Gutsgebäude betrifft, so ist der Pächter verbunden, auf seine Kosten zu besorgen: nicht nur alle Ausbesserungen, welche überhaupt entweder, durch den Gebrauch selbst veranlaßt, in kurzen Zwischenräumen regelmäßig wiederkehren, oder durch die Schuld der Bewohner bei zweckwidriger Benutzung entstehen, oder auf innere Verzierungen und bequemere Einrichtungen, oder auf besondere, bei der Verpachtung nicht berücksichtigte Nebenzwecke Bezug haben, sondern auch besonders und namentlich:

1) das Malen und Tapezieren der Zimmer, sowie das Ausweißen aller inneren Räume eines Gebäudes, welches Letztere in bewohnten Zimmern und benutzten Küchen wenigstens alle drei Jahre einmal vorgenommen werden muß, mit Inbegriff der Herstellung der durch den Gebrauch entstandenen Beschädigungen am Tüncherwerk der Wände und an den Decken;
2) die Unterhaltung der Estriche und Fußböden, sowie die Unterhaltung und Erneuerung der Dreschtennen;
3) das Verstreichen, Anschwärzen, Reinigen und Umsetzen der Oefen, die Erhaltung der Oefenaufsätze mit ihrem Anstriche und die Ausbesserung und neue Anschaffung der Oefen- und Bratröhren, desgleichen der Oefen- und Herdthüren, sowie das Binden der Ofenplatten;
4) die Erhaltung und Ausbesserung der Küchen-, Herd-, Brat- und Darröfen, der Backofenherde, der Waschkessel, des Mauerwerks an den Feuerungen mit ihren Zügen, Feuercanälen und Rosten, jedoch mit Ausschluß der eigentlichen Feuermauern;
5) die Reinigung der Schlöte, Ofenröhren, Rauchfänge, Kamine, Rauchkammern und dergleichen;
6) die Unterhaltung der Fenster in Glas, Blei, Beschlägen und Verkittung;
7) die Unterhaltung und Erneuerung von Wand- und Küchenschränken, Anrichten und Schüsselbrettern;
8) die Unterhaltung der Thore und der Thüren nebst Futter, Bekleidungen und Beschlägen, sowie des Anstriches derselben;
9) die Ausbesserung der Thor- und Thürschlösser und die Wiederanschaffung neuer Schlüssel, wenn die alten verloren gegangen oder unbrauchbar geworden sind;
10) die Unterhaltung und neue Anschaffung der Latirwände oder Latirbäume mit ihren Ketten und der Schaalhölzer in den Pferdeständen und Schweinställen, sowie die Unterhaltung der Krippen und Raufen mit ihren Beschlägen, Ringen und Kloben, desgleichen der Scheunenleitern mit deren Befestigung;
11) die Unterhaltung und Erneuerung der Zäune, die Ausbesserung der Planken, Geländer, Staketen oder Dielenwände;
12) die Reinigung der Dung- und Abtrittsgruben mit Zubehör, die Unterhaltung der Dungstätten mit ihren Vorrichtungen;
13) die Erhaltung, Reinigung und Unterhaltung der Wasserbehälter und Wasserwannen, der Röhren- und Brunnenleitungen, auch wenn die Brunnen nicht vom Pächter allein benutzt werden sollten, wozu jedoch das nöthige Röhrenholz oder die erforderlichen steinernen Röhren dem Pächter gegen Zahlung eines Drittels ihres Preises abgegeben werden sollen, mit ihren Schachten und deren Bedeckung,

der Brunnen mit ihren Saug- und Druckwerken, Deckeln, Brunnenketten und Eimern;

14) die Aufräumung und Unterhaltung der Keller- und sonstigen Abzugsgräben und Dohlen;

15) jede Ausbesserung oder Veränderung an einem Gebäude oder dessen Zubehör, durch welche ein besonderer, bei der Verpachtung nicht berücksichtigter Nebenzweck zu Gunsten des Pächters erreicht oder der Hauptzweck auf eine dem Pächter angenehmere oder vortheilhaftere Weise beabsichtigt wird, zu welchem Allen jedoch die Genehmigung der verpachtenden Behörde auszuwirken ist;

16) die erforderliche Wegräumung der Bäume und Sträuche, sowie alles Schuttes und der Erde von den Schwellen und Wänden der Gebäude oder den Umfangsmauern der Höfe und Gärten.

Alle ihm zur Last fallenden Ausbesserungen hat der Pächter ohne Zögerung vornehmen zu lassen und dadurch zu verhindern, daß der Schaden sich nicht zum Nachtheil der Gebäude vergrößere, in welchem Falle er zum Ersatz des hierdurch verursachten größeren Aufwandes verpflichtet ist. Verzögert der Pächter die Vornahme solcher Ausbesserungen, welche ihm von dem betreffenden Baumeister bemerklich gemacht worden sind, bis zur nächsten Revision oder unterläßt er dieselben innerhalb der ihm vom Baumeister gesetzten kürzeren Frist, so wird die Ausbesserung von der Pachtherrschaft auf Kosten des Pächters verfügt und der dadurch entstandene Aufwand von der bestellten Caution entnommen.

Alle sonstigen, bisher nicht erwähnten Reparaturen an den Gebäuden, sowie die ohne Verschulden des Pächters, seiner Angehörigen und seines Gesindes nöthig gewordenen Ausbesserungen am Feuerlöschgeräthe werden von Seiten des Herzogl. Staats-Ministeriums durch dessen Baumeister ausgeführt. Der Pächter hat jedoch zu allen Kosten für diese Reparaturen den dritten Theil aus seinen Mitteln beizutragen und ist verbunden, seinen Beitrag zu dem im abgelaufenen Baujahr auf das Pachtgut aufgewendeten, durch eine ihm mitgetheilte Zusammenstellung des Baumeisters nachgewiesenen Baukosten alljährlich bis Lichtmeß an das Herzogl. Domainen-Amt zu berichtigen, von da an aber, im Fall der Säumigkeit, mit vier vom Hundert zu verzinsen.

Die Aufführung ganz neuer und die Vergrößerung bestehender Gebäude, wenn solche von dem Herzogl. Staats-Ministerium für nöthig oder zweckmäßig erachtet wird, erfolgt, falls nicht hierüber besondere Vereinbarung mit dem Pächter getroffen worden ist, auf Kosten des Domainen-Fiscus. Der Pächter hat jedoch bei solchen Neubauten und Vergrößerungen den vierten Theil der erforderlichen Fuhren, gegen eine Vergütung von

15 Kr. wenn der Ladeplatz weniger als zwei Stunden, und von

45 Kr. wenn derselbe zwei Stunden oder darüber vom Bauplatz entfernt ist,

für jede vierspännige Fuhre zu leisten. Diese Vergütung findet nicht Statt, wenn die fraglichen Bauten durch Schuld des Pächters, seiner Angehörigen oder Dienstboten veranlaßt worden sind.

Außerdem hat bei vorfallenden Bauten der Pächter einen Platz zur Zulage und ein sicheres Behältniß zur Aufbewahrung der Geräthschaften unentgeltlich einzuräumen, das Graben nach Lehm, Sand und Steinen auf den Gutsgrundstücken gegen Entschädigung zu gestatten, auch das zum Bauen erforderliche Stroh gegen billige Vergütung herzugeben.

§ 20.

Caution. Der Pächter hat die von ihm in baarem Gelde zu bestellende Caution (die ihm mit $3\frac{1}{2}$ % verzinst wird) noch vor seinem Pachtantritt in cassenmäßigen Münzsorten an Herzogl. Domainen-Amt einzuzahlen u. s. w.

§ 21.

(Pfandbestellung und Bürgschaft der Ehefrau.)

§ 22.

Revision. Der Pächter ist verbunden, sich zu jeder Zeit einer Revision des Inventars und seiner Wirthschaftsführung Seitens des Herzogl. Domainen-Amts oder des Herzogl. Staats-Ministeriums zu unterwerfen und hierbei sämmtliche Bestandtheile des Gutes und des Inventars vorzuzeigen.

Ergiebt sich bei einer solchen Revision, daß das Inventar mangelhaft ist, namentlich der nöthige Viehstand fehlt, oder in schlechter Beschaffenheit ist, und daß das Gut in irgend einer Weise selbst verschlechtert wird, so steht dem Herzogl. Staats-Ministerium das Recht zu, die Aufhebung des Pachtes, sowie die Exmission des Pächters zu verfügen.

Die Revision findet nöthigenfalls unter Zuziehung dreier unpartheiischer, unbescholtener, sachverständiger, inländischer, vor Gericht verpflichteter Landwirthe Statt, wovon der eine von dem Herzogl. Staats-Ministerium, der andere von der betreffenden Gerichtsbehörde und der dritte von dem Pächter gewählt wird. Die Entscheidung erfolgt nach Mehrheit der Stimmen der Sachverständigen, und es kann, auf den Grund des hierüber aufgenommenen, durch die verpflichteten Landwirthe unterschriebenen Protokolls, die Aufhebung des Pachtes, sowie die Exmission des Pächters Seitens des Herzogl. Staats-Ministeriums verfügt werden.

§ 23.

Pachtübergang.

Die Pachtübernahme sowohl, als die dereinstige Pachtzurückgabe erfolgt unter Leitung einer von dem Herzogl. Staats-Ministerium zu ernennenden Commission dergestalt, daß der Pächter die verpachteten Gegenstände unmittelbar von seinem Vorgänger im Pachte zu übernehmen und dereinst, wenn die verpachtende Behörde sie nicht selbst übernehmen will, ebenso unmittelbar an seinen Pachtnachfolger zu übergeben hat, ohne verlangen zu können, daß dieselben erst von dem Herzogl. Staats-Ministerium übernommen und sodann von Letzterem an ihn oder seinen Pachtnachfolger übergeben werden.

Durch den Umstand, daß der Pächter das Pachtgut nebst Zubehör von seinem Vorgänger im Pachte unmittelbar übernehmen und dasselbe seinem Nachfolger unmittelbar übergeben muß, werden jedoch Rechte oder Verbindlichkeiten unmittelbar zwischen dem Pächter und dessen Vorgänger im Pachte nicht begründet und es stehen dem Pächter aus dem Pachtvertrage des Vorgängers oder Nachfolgers keinerlei Rechte und Verbindlichkeiten gegen das Herzogl. Staats-Ministerium zu.

§ 24.

Taxation.

Für das Geschäft der Uebergabe sowohl, als der Rückübergabe der Pachtung werden Taxatoren zugezogen, welche vor dem Beginn des Geschäftes von der betreffenden Gerichtsbehörde in Pflicht genommen werden.

Von dem abgehenden sowohl, als von dem antretenden Pächter werden dem Herzogl. Staats-Ministerium je drei inländische, sachkundige, in gutem Rufe stehende und unpartheiische Landwirthe, von deren Geneigtheit zur Uebernahme des Geschäfts sie sich vorher versichert haben, als Taxatoren zur Würderung der sämmtlichen zu überliefernden wirthschaftlichen und sonstigen Gegenstände spätestens vier Wochen vor der Pachtabgabe vorgeschlagen, und das Herzogl. Staats-Ministerium wählt aus den beiderseits Vorgeschlagenen je einen zur Vornahme dieser Würderung aus; ein dritter Taxator wird durch das Gericht gewählt und dem Herzogl. Staats-Ministerium bezeichnet. Der Pächter verzichtet hierdurch ausdrücklich auf alle Einreden gegen die Person und Qualification der so ernannten Taxatoren.

Die Commission hat die Form und Folge, wie die Würderung geschehen soll, anzuordnen, auch zu bestimmen, welche Inventarienstücke als nicht annehmbar zurückgewiesen und von der Uebernahme ausgeschlossen werden sollen. Sowohl bei der Gutsübernahme als bei der dereinstigen Zurückgabe des Gutes haben die Taxatoren die zu würdernden Gegenstände nach dem zur Zeit der Würderung stattfindenden wahren Werthe, d. h. nach demjenigen Geldbetrag zu schätzen, für welchen dergleichen Gegenstände zur Zeit der Uebergabe oder Rückübergabe nach Ortsgelegenheit gekauft oder verkauft werden können.

Können sich die Taxatoren in einem oder dem anderen Punkte oder überhaupt über eine gemeinschaftliche Taxe nicht vereinigen, so gilt die Durchschnittssumme aller drei Taxen; es sei denn, daß zwei Taxatoren in der Würderung übereinstimmen, in welchem Falle es bei deren Würderung, ohne Berücksichtigung der abweichenden Taxe des Dritten, bewendet.

Die Taxatoren sind auch in Ansehung der übrigen bei dem Uebergabe- und Abnahmegeschäft zur Sprache kommenden Gegenstände, worüber die beiden Pächter sich nicht vergleichen können, mit ihrer Meinung zu hören, worauf die mehrerwähnte Herzogl.

Commission den entscheidenden Ausspruch thut, welchem sich der Pächter sowohl für seine Pachtübernahme, als seine dereinstige Pachtabgabe hierdurch so unterwirft, als hätte er die Commission zum Schiedsrichter erwählt.

Auch etwaige sonstige Differenzen zwischen den beiden Pächtern zu entscheiden, behält sich das Herzogl. Staats-Ministerium ausdrücklich hierdurch bevor, und es hat sich der Pächter diesem Ausspruche zu unterwerfen. Der neue Pächter ist jedoch berechtigt, solche Inventarienstücke, welche von den Taxatoren für nicht brauchbar erachtet werden, zurückzuweisen.

Der abgehende und der antretende Pächter haben den bei der Pachtübernahme oder Uebergabe entstehenden Kostenaufwand, jedoch mit Ausschluß der Diäten und Transportgebühren der Herzogl. Commission, welche der Herzogl. Fiscus bestreitet, namentlich auch die Remuneration der drei Taxatoren, gemeinschaftlich zu tragen.

Sollte beim Abgange des Pächters das Herzogl. Staats-Ministerium von diesem das Pachtgut selbst übernehmen, so finden vorstehende Bestimmungen, namentlich auch hinsichtlich des Verfahrens ebenfalls Statt und es gilt dann alles, was vom antretenden Pächter gesagt ist, vom Beauftragten des Herzogl. Staats-Ministeriums. Nur sollen dann neben dem vom Gericht ernannten Taxator nicht zwei von dem Herzogl. Staats-Ministerium aus beiderseits vorzuschlagenden Landwirthen gewählte, sondern zwei wie oben gedacht qualificirte Taxatoren zugezogen werden, von welchen einen die verpachtende Behörde, den anderen aber der abgehende Pächter zu erwählen, deren Verpflichtung aber die § 13 bezeichnete Gerichtsbehörde zu bewirken hat.

Endlich fällt die schiedsrichterliche Entscheidung der Herzogl. Commission in dem Falle gänzlich hinweg, wenn das Herzogl. Staats-Ministerium das Pachtgut selbst übernimmt.

§ 25.

Pachtübernahme.

Das Pachtübernahme-Geschäft selbst anlangend, so gelten in Bezug auf solches folgende Grundsätze:

1) Sollten sich bei der Uebergabe Abweichungen und Mängel des Naturbefundes gegen den Inhalt des Inventars vorfinden, so verspricht der antretende Pächter, dennoch das erpachtete Gut und die einzelnen Pachtgegenstände in derjenigen Beschaffenheit und Menge unbedingt zu übernehmen, wie sich solche zur Zeit der Uebergabe an ihn eben vorfinden.

   Dagegen erhält er das etwa Fehlende nach Würderung der bei der Gutsübergabe zugezogenen Taxatoren, in eiserner Taxe stehende Gegenstände aber mit dem Betrage dieser Taxe vergütet.

2) Anlangend die etwaige Uebergewähr, so muß der antretende Pächter für alles dasjenige Vergütung leisten, auf dessen Vergütung dem abgehenden Pächter in seinem Pachtvertrage ein Recht zugesichert ist, ingleichen für den Samen des unter das Sommerfeld desjenigen Jahres, in welchem die Gutsübergabe erfolgt, ausgesäeten spanischen Klees, falls er diesen Samen nicht etwa in Natur geliefert hat.

   Der Betrag der Vergütung wird durch die bei der Uebergabe zugezogenen Taxatoren, unter Leitung der Herzogl. Commission, festgestellt.

§ 26.

Exmission, Beschlagnahme des beweglichen Vermögens u. Sequestration.

Für den Fall einer Exmission des Pächters aus dem Pachtgute, der Beschlagnahme seines beweglichen Vermögens und der Sequestration des Pachtgutes verzichtet der Pächter ausdrücklich auf die Provocation zum Rechtswege, sowie auf alle sonstigen Einreden und processualischen Schritte gegen diese nach dem Ermessen des Herzogl. Staats-Ministeriums von ihm im Verwaltungswege anzuordnenden Maßregeln, insbesondere auch auf die Einrede der Gegenforderung und auf seine Retentionsrechte und begiebt sich für den Fall, daß er seine Pachtverbindlichkeiten nicht gehörig erfüllen sollte, seines Rechts auf Fortsetzung des Pachtes, indem er sich seine etwaigen Gegenansprüche lediglich für ein besonderes rechtliches Verfahren vorbehält. Bei einer Beschlagnahme des beweglichen Vermögens des Pächters sollen die Naturalien nach den Coburger Marktpreisen, wie solche das letzte Regierungsblatt angiebt, in Berechnung kommen und nach diesem Werthe zur Deckung rückständiger Pachtleistungen verwendet werden.

Damit das Herzogl. Staats-Ministerium, wenn dasselbe von seinem Rechte zur Exmission des Pächters nicht sofort Gebrauch machen will, sogleich gegen den Pächter executivisch klagen könne, so soll ein drittes, mit der gerichtlich beglaubigten Unterschrift

des Pächters zu versehendes Exemplar des Pachtbriefes und der Beilagen dazu ausgefertigt, solchem die vom Pächter vor Gerichtsstelle abzugebende Erklärung, daß derselbe den Pachtbrief nebst dessen Beilagen für recognoscirt erachte, beigefügt und dieses dritte Exemplar bei der competenten Gerichtsbehörde des Pächters hinterlegt werden.

§ 27.

Letztes Pachtjahr.

In dem letzten Pachtjahre hat der Pächter die Aussaat der Winter- und Sommerfrüchte, sowie vorher die zur ordentlichen Bestellung nöthige Bearbeitung und Düngung der Felder durch einen vom Pächter zu bezahlenden Säemann, welchen das Herzogl. Staats-Ministerium ernennt und zugleich gerichtlich verpflichten läßt, oder unter Controle desselben auf seine Kosten bewirken zu lassen, und zu diesem Zweck dem Säemann die erforderlichen Saatfrüchte, das nöthige Personal und Geschirr, sowie die erforderlichen Düngungsmittel zur Verfügung zu stellen.

Die sämmtlichen erpachteten Felder hat der Pächter, insofern nicht durch den genehmigten Wirthschaftsplan Aenderungen vereinbart sind, genau so gefelgt, bestellt und besamt, wie sie ihm bei seinem Pachtantritt nach der Beilage übergeben worden sind, und in einem solchen Zustande, wie es von einem guten Landwirthe vorauszusetzen ist, zu übergeben, die bestellt zu hinterlassenden Grundstücke insbesondere müssen ohne Tadel mit gutem, reinen Samen und zwar in solcher Menge und Qualität, als der verpflichtete Säemann zum Besäen derselben verlangen und brauchen wird, besäet sein.

Dem Pächter wird hierdurch die Verbindlichkeit auferlegt, zu gestatten, daß sein Nachfolger im Pachte die Bestellung der Felder und die Beackerung der Brache, namentlich auch die Besömmerung derselben innerhalb der Grenzen einer guten Wirthschaftsführung, ingleichen die Bearbeitung und Bestellung der Gärten im Herbste und Frühjahre vor dem Pachtwechsel beaufsichtigt und resp. selbst vornimmt.

Wenn die vom Pächter beim Pachtabgange bestellt zu übergebenden Felder durch Frost-, Mäuse- und Schneckenfraß oder sonstige dem Pächter nicht zur Last fallende Ereignisse Schaden erlitten haben, in dessen Folge sich Nachsaaten nöthig machen, soll der Pächter auf Verlangen des Herzogl. Staats-Ministeriums diese Nachsaaten bewirken lassen, und den nothwendigen Aufwand dafür, mit Ausschluß der Geschirrarbeiten, ersetzt erhalten.

§ 28.

Pachtzurückgabe.

Die Zurückgabe der einzelnen verpachteten Gegenstände hat, insofern der Pachtbrief nicht schon selbst maßgebend ist, genau und durchgängig nach Maßgabe der bei der Pachtübergabe an den Pächter aufgenommenen Protocolle und Beschreibungen zu erfolgen. In Bezug auf die Gegenstände der dereinstigen Pachtrückübergabe wird hiermit jedoch noch Folgendes festgesetzt:

1) Für alles Dasjenige, was der Pächter weniger gewährt, als wozu er vertragsmäßig verbunden ist, und wofür nicht bereits im Inventar eine Taxe angegeben ist, welche den Maßstab für die zu leistende Entschädigung darbietet, hat der abgehende Pächter volle Entschädigung, welche durch die für die Pachtabnahme zugezogenen Taxatoren, unter Leitung Herzogl. Commission, zu ermitteln ist, zu leisten; für dasjenige dagegen, was er mehr gewährt, als ihm pachtvertragsmäßig obliegt, ohne vorher mit dem Herzogl. Staats-Ministerium oder seinem Nachfolger im Pachte eine Uebereinkunft deshalb zu treffen, hat der abgehende Pächter weder von Ersterem, noch vom antretenden Pächter eine Entschädigung zu beanspruchen.
2) Ausnahmen von der Regel, daß der Pächter auf Vergütung einer Uebergewähr keinen Anspruch hat, finden nur in folgenden Beziehungen Statt:
   a. Bei den im Inventar zu Geld angeschlagenen Stücken hat der Pächter, wenn die bei der Pachtzurückgabe vom Pächter übergebenen Stücke von der Commission des Herzogl. Staats-Ministeriums für annehmbar erklärt worden sind, den Betrag der etwaigen Super-Taxe derselben zu empfangen, wogegen derselbe aber auch die Summe, um welche der ermittelte Werth dieser Stücke zur Zeit der Gutsabgabe gegen die Taxe im Inventar etwa zurückbleibt, ersetzen muß.

      Der Pächter ist jedoch verbunden, alles bei seinem Pachtabgange noch auf dem Pachtgute vorräthige Futter, Geströh und auf dem Pachtgute erzeugte sonstige Streumaterial, alle Süde und Ueberkehr, sowie allen im Hofe, in

den Ställen und auf dem Felde vorhandenen Dünger zurückzulassen und hat dafür, auch wenn er hiervon mehr, als er beim Pachtantritt vorgefunden, zurückgewährt, keine Entschädigung zu beanspruchen.

Auch ist der Pächter ferner verpflichtet, das bei seinem Abgange auf dem Pachtgute vorhandene Superinventarium an Vieh und Geräthschaften, insoweit dies von dem Herzogl. Staats-Ministerium oder dem neu eintretenden Pächter verlangt wird, gegen baare Zahlung der Mitteltaxe auf dem Gute zurückzulassen.

b. Erscheint es nicht wohl thunlich, das Gut z. B. hinsichtlich der Feldbestellung ganz nach Vorschrift des Inventars zurückzugeben, so kann dies der Pächter vor Ausführung einer anderen Feldbestellung oder sonst noch rechtzeitig dem Herzogl. Staats-Ministerium anzeigen und geeignete Vorschläge thun. Von der Pflicht, das Gut nach Vorschrift des Inventars zurückzugeben, entbindet ihn jedoch nur die ausdrückliche Genehmigung dieser Vorschläge von Seiten der verpachtenden Behörde.

c. Sollte aber bei dereinstiger Pachtabnahme des Gutes die volle Pachtzeit noch nicht abgelaufen sein, und es deshalb nicht statthaft oder möglich erscheinen, die Feldbestellung genau nach dem Inventar abzugewähren, so wird die gesammte Feldbestellung, wie sie bei der Uebergabe nach völligem Ablaufe der Pachtzeit zu gewähren gewesen wäre, nach dem Preise des auszusäen gewesenen Samens bemessen und mit dem Preise des dagegen wirklich aufgewendeten Samens verglichen, und es gilt dies namentlich auch in Ansehung der etwa bestellten Oelfrüchte und anderer Handelsgewächse. Je nach dem Ergebniß hat der abgehende Pächter das sich hierdurch herausstellende Deficit baar zu bezahlen oder die Uebergewähr ersetzt zu erhalten. Findet sich dabei an Futterkräutern mehr vor, als nach § 5. vom Pächter zurückzulassen und zu gewähren sind, so werden Luzerneklee und Esparsette, welche nach dem Ausspruche der Sachverständigen in einem wirthschaftlich guten Zustande sich nicht mehr befinden, und spanischer Klee, wenn bereits im Jahre nach der Aussaat der erste Hieb davon benutzt wurde, nicht vergütet, noch auf die zu gewährende Getreidebestellung aufgerechnet. Dagegen wird für Luzerneklee, Esparsette und spanischen Klee, welche noch in wirthschaftlich gutem Zustande sind, (für spanischen Klee jedoch nur dann, wenn derselbe im Jahre nach der Aussaat noch nicht benutzt wurde), soweit dieselben den zu gewährenden Ackergehalt solcher Futterkräuter übersteigen, in der Weise Ersatz gewährt, daß zwei Drittel der mit Luzerneklee und Esparsette bestandenen Fläche als mit Korn bestanden angesehen, für das letzte Drittel aber, sowie für die mit spanischem Klee bestandene Fläche der laufende Preis des dafür erforderlichen Kleesamens vergütet wird.

Fehlende Futterkräuter werden in solchem Falle von dem abgehenden Pächter in der Weise ersetzt, als wenn der diesfallsige Flächenraum mit Korn zu bestellen und zu übergeben gewesen wäre.

Die Obstbäume hat der Pächter auf Grund des Bauminventars, die ihm verpachteten Gebäude aber nach dem Gebäude-Inventarium zurückzugewähren und für jeden fehlenden Obstbaum den Betrag von drei Gulden rheinisch, für das an dem Werth des Gebäude-Inventariums fehlende die durch eine Taxe des Cameralbaumeisters festzustellende Entschädigungssumme zu zahlen.

§ 29.

Conventionalstrafen.

Indem der Pächter sich verbindlich macht, Alles dasjenige genau zu beobachten und zu vollführen, was in dem vorstehenden Normativ vorgeschrieben ist, verpflichtet sich derselbe für Contraventionsfälle hiermit ausdrücklich nicht nur zu vollständigem Ersatz des durch sein vorschriftswidriges Verhalten veranlaßten Schadens, sondern unterwirft sich überdies noch folgenden zur Domanialrevenüen-Casse zu zahlenden Conventionalstrafen, als

1) einer Strafe von je fünf Gulden rheinisch für das Schlagen eines Mittagsstalles, und einer Strafe von je 10 Gulden für das Schlagen eines Nachtstalles, mit welchem fremde Grundstücke gepferchi werden;
2) einer Strafe von je 10 Gulden für jedes Uebertreten oder Zuwiderhandeln gegen eine Vorschrift im § 7;

3) einer Strafe von je 20 Gulden rheinisch für jedes Zuwiderhandeln gegen eine Vorschrift der §§ 4, 6, 10 und 12, sowie falls beim Abpachte mehr als drei Acker an dem mit Futterkräutern zu versehenden Flächenraum fehlen, einer gleichen Strafe von 20 Gulden rheinisch für jeden Acker Areal, der pachtbriefwidrig nicht mit Futterkräutern bestellt ist, und
4) einer Strafe von je 50 Gulden rheinisch für jeden Fall, in welchem der Pächter die im § 14. vorgeschriebene Anzeige einer die Gutsgerechtsame beeinträchtigenden, oder das Gut mit einer Servitut belastenden Unternehmung unterlassen, sowie für jeden Fall, in welchem der Pächter eine Person ohne Erlaubniß des Herzoglichen Staats-Ministeriums als Hausmann auf das Pachtgut aufgenommen hat.

Herzogthum Gotha.

Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der Herzoglichen Domainengüter.

§ 1.

Umfang der Pachtobjecte.

Der Pachter kann auf andere als diejenigen Gegenstände, welche ihm nach den, für jeden speciellen Verpachtungsfall aufzustellenden besonderen Verpachtungsbedingungen zur Nutzung überlassen werden sollen, nur in soweit Anspruch machen, als solche mit den ihm zur Benutzung eingeräumten untrennbar verbunden sind. Namentlich werden dem Pachter die Inventarienstücke, welche bisher zur Bewirthschaftung des Guts verwendet worden sind, nur insofern und soweit zur Benutzung überlassen, als sie in den besonderen Pachtbedingungen ausdrücklich mit als Pachtobjecte aufgeführt und beschrieben sind.

§ 2.

Uebergabe der Pachtobjecte im Allgemeinen.

Die Uebergabe der Pachtobjecte an den antretenden Pachter erfolgt im Verlaufe des ersten Tags der vertragsmäßigen Pachtzeit und nöthigenfalls noch im Verlaufe der nächstfolgenden Tage in derjenigen Reihenfolge, in welcher sie im Pachtvertrage aufgeführt sind, unter Beobachtung der, in den nachstehenden §§ enthaltenen Bestimmungen. Dabei hat der antretende Pachter die Pachtobjecte auf Verlangen des Herzogl. Staatsministeriums nicht unmittelbar von diesem, sondern vom abgehenden Pachter zu übernehmen und alsdann auch alle Bestimmungen, welche in den zwischen dem Herzogl. Staatsministerium und dem abgehenden Pachter bestehenden Pachtvertrag rücksichtlich der Art und Weise der Zurückgabe resp. Zurücknahme der Pachtobjecte festgesetzt worden sind, für sich als übernehmenden Theil gelten zu lassen. Im Uebrigen kann aber in Folge davon der übernehmende Pachter keinerlei Rechte aus dem Pachtvertrage seines Vorgängers herleiten.

§ 3.

Uebergabe der Gebäude.

Der Pachter hat die Gebäude in demjenigen Zustande zu übernehmen, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden. Wenn in Folge von Reparaturen oder baulichen Herstellungen, welche nach der Aufnahme des, dem Pachtvertrag zu Grunde liegenden Gebäude-Inventars vorgenommen worden sind, der Bestand einzelner Theile der Gebäude eine Aenderung erlitten hat, so sollen die eingetretenen Aenderungen sogleich nach der Uebergabe in dem Gebäude-Inventar ohne Weiteres nachgetragen werden.

§ 4.

Uebergabe der liegenden Grundstücke.

Mit den Ländereien, Wiesen und Gärten wird zwar dem Pachter im Allgemeinen derjenige Erntebestandtheil und diejenige Bearthung und Düngung übergeben, welcher resp. welche in der betreffenden Beilage des Pachtvertrags näher angegeben ist. Der Pachter kann jedoch bei der Arthländerei nicht beanspruchen, daß sich die Ernte-Bestände, sowie die Bearthung und Düngung durchgehends auf denselben Ländereistücken befinden, auf welchen sie im Bestellungsinventar speciell eingetragen sind, sondern er hat die Bestellung, Bearthung und Düngung rücksichtlich ihres Umfangs, auch dann als vertragsmäßig gewährt zu betrachten, wenn nur der Gesammtflächengehalt der, mit den einzelnen Fruchtgattungen wirklich bestellten, sowie der geackerten und gedüngten Stücke mit dem vertragsmäßigen Gesammtareal derselben übereinstimmt. Außerdem hat der Pachter weiter nichts zu verlangen, als daß die Bestellung, Bearthung und Düngung ordnungsmäßig

bewirkt ist, übrigens aber die ihm bestellt zu gewährenden Stücke in dem Zustande zu übernehmen, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, also insbesondere wegen der durch Witterungs- oder andere Natureinflüsse an dem Erntebestand angerichteten Schäden keine Vergütung zu verlangen.

§ 5.

Bezahlung des Sälohns bei der Bestellung 2c.

Der antretende Pachter hat den Lohn des verpflichteten, von der verpachtenden Behörde auszuwählenden Sämanns zu bezahlen, welcher das Säen bei der Bestellung der Gutsgrundstücke im Herbst und Frühjahr vor dem Beginn des neuen Pachts zu besorgen hat.

§ 6.

Uebergabe des Inventars an Mobilien und Semoventien.

Von dem, zum verpachteten Gut gehörigen Inventarium an Vieh, Schiff und Geschirr und sonstigen beweglichen Gegenständen werden dem Pachter sämmtliche, beim Beginn des Pachts vorhandene Vorräthe am dürren Grünfutter, Stroh, Dünger und zur Verwendung als Dünger bestimmte Materialien, in dem Fall aber, daß nach den Specialbedingungen von diesen Gegenständen oder dem Einen oder Anderen derselben eine bestimmte Quantität zu gewähren sein sollte, mindestens diese Quantitäten untaxirt resp. ohne Anrechnung eines Geldwerths derselben übergeben, sofern und soweit sie nicht in dem Verzeichniß der pro taxa zu übergebenden Gegenstände ausdrücklich mit aufgeführt sind.

Die in den Specialbedingungen und deren Beilagen etwa als Bestandtheile des Mobiliar-Inventars bezeichneten Vorräthe an Körnern werden, je nach der in den Specialbedingungen zutreffenden Bestimmung, entweder ohne Feststellung eines bestimmten Preises oder mit einem solchen übergeben und im letzteren Fall ihr Werth nach dem Marktpreis berechnet, welchen die betreffenden Fruchtgattungen im Durchschnitt der letzten 14 Tage vor der Uebergabe auf dem Fruchtmarkt, in dessen Bereich das verpachtete Gut liegt, gehabt haben.

Von allen übrigen Inventarienstücken wird dem antretenden Pachter die, in den Specialbedingungen und deren Beilagen angegebene Stückzahl in brauchbarem Zustand übergeben und der Werth derselben, soweit sie taxirt zu übergeben sind, durch sachverständige, nach § 67 zu erwählende Taxatoren abgeschätzt. Das taxirte Mobiliar-Inventar soll als ein zusammenhängendes Ganzes betrachtet und daher nur der Gesammtbetrag seines taxmäßigen Werths, nicht aber der taxmäßige Werth der einzelnen Stücke bei der gegenseitigen Abrechnung in Berücksichtigung gezogen werden.

Mit der Uebergabe gehn die einzelnen, zum beweglichen Inventar gehörigen Stücke in das Eigenthum des Pachters über.

§ 7.

Entschädigung für eine Mehr- resp. Mindergewähr bei der Uebergabe der Pachtobjecte.

Sollten sich bei der Uebergabe Abweichungen und Mängel des wirklichen Befunds der Pachtobjecte im Vergleich mit den im Pachtvertrag enthaltenen Beschreibungen derselben vorfinden, und sollte insbesondere beim Mobiliar-Inventar die wirklich vorhandene Stückzahl desselben hinter der vertragsmäßigen zurückbleiben, oder sein wirklicher taxmäßiger Gesammtwerth niedriger, als der vertragsmäßige Gesammtwerth sein, oder auch den letzteren übersteigen, so kann der Pachter die Uebernahme des Guts oder der betreffenden einzelnen Bestandtheile desselben nicht verweigern. Er erhält jedoch das Fehlende, soweit nicht die Bedingungen etwas Anderes darüber bestimmen, nach Maßgabe der Würderung der Taxatoren und zwar, so weit es in sein Eigenthum übergegangen sein würde, mit dem Kapitalwerth, so weit es aber Eigenthum des verpachtenden Theils geblieben sein würde, mit dem jährlichen Nutzungsrentenwerth baar vergütet, wogegen auch von ihm dem übergebenden Theil eine etwaige Mehrgewähr in derselben Weise nach der Taxe der Sachverständigen baar zu vergüten ist. Soweit dabei die Vergütung an den abgehenden Pachter zu zahlen oder von ihm zu leisten ist, hat sich der antretende Pachter den, im Pachtvertrag des abgehenden Pachters darüber enthaltenen Bestimmungen, wenn sie von den Bestimmungen des von ihm eingegangenen Pachtvertrags abweichen, überall zu unterwerfen. Für solche Fälle, in welchen das Herzogl. Staatsministerium die Grundstücke dem Pachter unmittelbar übergiebt, wird aber noch besonders bestimmt, daß für eine Mehr- oder Mindergewähr beim Bestellungs-Inventar lediglich der Werth des Samens, der Pflug- und Eggenarthen, sowie der Fuhren zum Transport des Düngers den Gegenstand der von dem einen Theil dem andern zu leistenden Vergütung bilden sollen.

§ 8.

Ausstellung einer Bescheinigung Seitens des Pachters ꝛc.

Unmittelbar nach der vertragsmäßigen erfolgten Uebergabe hat der Pachter dem Herzoglichen Staatsministerium schriftlich zu bekennen, daß dasselbe sich aller aus dem Pachtvertrage herfließenden Verbindlichkeiten — so weit sie sich auf Uebergabe und Gewähr der Pachtobjecte erstrecken — vollständig entledigt habe.

§ 9.

Bestreitung der Kosten der Gutsübergabe und Leitung derselben.

Die Kosten der Uebergabe werden ausschließlich der Diäten und Reisekosten der Commission des Herzoglichen Staatsministeriums, aber einschließlich der Vergütung der Taxatoren von dem übergebenden und übernehmenden Theil gemeinschaftlich getragen, so daß also jeder Theil die Hälfte der Kosten zu übernehmen hat. Die Leitung des Geschäftsgangs bei der Uebergabe, sowie die Vermittelung der Abrechnung zwischen dem abgehenden und dem antretenden Pachter ist jedenfalls Sache des Herzoglichen Staatsministeriums.

§ 10.

Erfüllung des Pachtvertrags vor oder bei der Uebergabe.

Eine vor oder bei der Uebergabe erfolgende Weigerung des einen Theils, den Contract gehörig zu erfüllen, berechtigt den Anderen nicht, von dem Vertrage selbst wieder abzugehen; es steht ihm vielmehr nur frei, den Gegentheil zu der versprochenen Erfüllung und zu der, nach dem gültigen Recht ihm zukommenden Entschädigung durch den Richter anhalten zu lassen. Ausgenommen hiervon ist nur der Fall, wenn der Pächter die vertragsmäßige Kaution nicht vor dem Termin der Uebergabe der Pachtobjecte bestellt hat; in diesem Fall ist der verpachtende Theil berechtigt, die Uebergabe der Pachtobjecte an den Pachter nicht zu leisten und von dem Pachtvertrage einseitig wieder abzugehen, auch von dem Pachter Vergütung aller Nachtheile zu beanspruchen, welche daraus für den verpachtenden Theil mittelbar oder unmittelbar entstehen.

§ 11.

Rechte des Pachters im Allgemeinen.

Der Pachter hat nur ein Recht auf landwirthschaftliche Benutzung derjenigen Bestandtheile des ihm verpachteten Guts, welche ausdrücklich als Gegenstand der Verpachtung bezeichnet werden, und darf sich demnach andere und namentlich solche Nutzungen, mit welchen eine Verminderung der Substanz der Pachtobjecte verbunden ist, nur dann und nur insoweit aneignen, als ihm dies ausdrücklich nachgelassen ist.

§ 12.

Gewährleistung.

Herzogliches Staatsministerium leistet weder für die Beschaffenheit noch für den Flächengehalt der im Pacht begriffenen Grundstücke, noch für die im Pachtvertrag enthaltenen Angaben bezüglich ihrer Gattung, noch auch für die Nutzbarkeit der mitverpachteten Gerechtsame und sonstigen Nutzungen oder für die Beschaffenheit der Inventarienstücke an Vieh, Schiff und Geschirr und sonstigen beweglichen Gegenstände, sondern lediglich für die Existenz der Pachtobjecte sowohl bei der Uebergabe, als während der Pachtzeit Gewähr.

Der verpachtende Theil hat daher den Pachter gegen alle auf die verpachtenden Grundstücke und Rechte gemachte Ansprüche dritter Personen, insofern dadurch die Nutzung solcher Grundstücke oder Rechte für den Pachter geschmälert werden, zu vertreten und ihn schadlos zu halten. Der Anspruch auf Vergütung wegen Gewährleistung kann aber nur auf Minderung des Pachtgeld's nach Verhältniß des Ertrags der Pachtobjecte vor der eingetretenen Nutzungsschmälerung zu ihrem Ertrag nach dem Eintritt der Nutzungsschmälerung gerichtet werden.

Der Pachter verzichtet jedoch auf Gewährleistung und Vergütung auch für den Fall, daß die ungehinderte Benutzung der Pachtobjecte oder das Nutzungsrecht oder der Ertrag durch Zufall oder andere außer der Schuld des verpachtenden Theils liegende Umstände und Ereignisse gestört oder geschmälert werden sollte.

§ 13.

Uebernahme der Gefahr für die Erträge der Pachtobjecte Seitens des Pachters.

Der Pachter hat vom Tage der Uebergabe der Pachtobjecte an ihn an bis zur vertragsmäßigen Rückgewähr derselben alle Unglücksfälle und Schäden, welche die ihm zustehenden Erträge oder sonstigen Nutzungen der Pachtobjecte treffen, die Früchte und Nutzungen mögen bereits von den Pachtobjecten getrennt sein oder nicht, und, was die in sein Eigenthum übergehenden Inventarienstücke (Mobilien und Semoventien) betrifft, die Gefahr für diese selbst zu tragen, ohne eine Entschädigung dafür beanspruchen zu können.

§ 14.

Vergütung der, im letzten Pachtjahre vom abgehenden Pachter ꝛc.

Wenn der abgehende Pachter nach seinem Pachtvertrage verbunden gewesen ist, auch im letzten Pachtjahre die auf den Pachtgrundstücken von ihm zurückzugewährende Ernte gegen Hagelschlag zu versichern, so hat der antretende Pachter ihm die verlegte Versicherungsprämie baar zu vergüten, sowie etwaige Nachschüsse darauf selbst zu zahlen; er tritt dann aber auch in alle, aus dem Versicherungsvertrag herfließende Rechte ein.

§ 15.

Erhaltung der Uebereinstimmung der, im Pachtvertrag enthaltnen Beschreibung ꝛc.

Wenn im Laufe der Pachtzeit entweder nach dem gegenwärtigen Pachtvertrag oder sonst rechtlich zulässige Aenderungen an dem Umfange oder der Beschaffenheit der Pachtobjecte eintreten, so sollen diese Aenderungen event. vorbehältlich der Seitens der verpachtenden Behörde dem Pachter oder Seitens des Pachters der verpachtenden Behörde zu leistenden Vergütung nachträglich in dem Pachtvertrag und zwar in jedem der ausgefertigten beiden Exemplare angemerkt und die diesfalligen Anmerkungen zum Beweis des beiderseitigen Anerkenntnisses von beiden Theilen unterschrieben werden.

§ 16.

Unterwerfung des Pachters unter die bestehenden pol. Bestimmungen.

Der Pachter ist mit den Seinigen und seinen Dienstleuten allen für das Herzogthum Gotha erschienenen oder noch erscheinenden Gesetzen und polizeilichen Anordnungen unterworfen und hat dieselben zu befolgen, ohne wegen der dadurch für ihn herbeigeführten Beschränkungen oder der daraus für ihn entstehenden Schäden vom Herzoglichen Staatsministerium eine Entschädigung fordern zu können.

§ 17.

Bezahlung des Pachtgeldes.

Der Pachter ist verbunden, das durch die Specialbedingungen festgestellte Pachtgeld in vierteljährigen nachzählbaren Raten zu entrichten . . . u. s. w.

Bei etwa eintretenden Münzveränderungen soll ohne Rücksicht auf die Bestimmungen, welche die bezüglichen Gesetze künftig enthalten, stets festgehalten werden, daß in dem gegenwärtigen Vertrag der Thaler zu dem dreißigsten Theil des jetzt gültigen Zollpfunds reinen Silbers angenommen worden, und daß daher auch nach dem Eintritt einer Münzveränderung stets die, dieser Annahme entsprechende Silbermasse zu gewähren ist u. s. w.

§ 18.

Uebernahme der a. d. Pachtobjecten haftenden Abgaben und Lasten Seitens des Pachters.

Wenn außer den in den Specialbedingungen zu erwähnenden privatrechtlichen und Gemeinde-Abgaben und Lasten noch andere oder höhere derartige Abgaben und Lasten auf den Pachtobjecten haften oder gesetzlich oder observanzmäßig darauf gelegt werden sollten, so hat der Pachter dieselben ebenso wie die, in den Specialbedingungen aufgeführten ohne Entschädigungsanspruch zu übernehmen und zu berichtigen. Außerdem hat der Pachter nicht allein die, auf den Pachtobjecten ruhenden Servitute ohne Entschädigungsanspruch zu dulden, sondern auch alle Abgaben, welche auf die mit dem Gut verbundenen Gewerbe und Producte für Rechnung des Staats oder der betreffenden Gemeinde erhoben werden, z. B. Abgaben von Bier, Branntwein u. s. w. ingleichen alle Lasten, welche gesetzlich oder observanzmäßig zu Staats- oder Gemeindezwecken während der Pachtzeit auf die verpachteten Grundstücke vorübergehend gelegt werden, wie z. B. Kriegslieferungen u. s. w. zu übernehmen, ohne den Betrag am Pachtgelde kürzen oder sonst eine Entschädigung dafür vom Herzoglichen Staatsministerium fordern zu können.

Vergütungen, welche aus andern Cassen als der Domänencasse oder einer Domänen-Bezirkscasse für die vom Pachter vorübergehend getragenen Kriegslieferungen u. s. w. geleistet werden, sollen dem Pachter zukommen.

§ 19.

Bewirthschaftung des Guts im Allgemeinen.

Der Pachter soll das Gut selbst bewohnen und bewirthschaften und darf ohne Genehmigung des Herzogl. Staatsministeriums weder für die sämmtlichen Pachtobjecte noch für einzelne Theile desselben einen Afterpachter annehmen, noch auch das ganze Gut oder einzelne Bestandtheile desselben von einem Dritten auf seine, des Pachters, Rechnung administriren lassen.

§ 20.

Benutzung der Gebäude und Unterhaltung derselben.

Der Pachter hat die ihm eingeräumten Gebäulichkeiten ihrer Bestimmung gemäß als ein guter Hauswirth zu gebrauchen, auch darauf zu sehen, daß dies von seinen Dienstleuten und seinen Familienangehörigen geschieht. Ohne Genehmigung Herzogl. Staatsministeriums darf er keine Reparatur oder Veränderung an den Gebäulichkeiten

vornehmen. Wenn er es dennoch thun sollte, so hat er nicht allein keinen Ersatz der Reparaturkosten zu erwarten, sondern auch auf Verlangen Herzogl. Staatsministeriums Alles wieder in den vorigen Stand auf seine Kosten herstellen zu lassen. Wenn er Defecte an den ihm überlassenen Gebäulichkeiten bemerkt, so hat er solche ohne Zeitverlust dem betreffenden Rent- und Steueramte anzuzeigen. Ist der Pachter aber hierin säumig, so haftet er für den daraus enstehenden größeren Schaden. Sofern und soweit nicht das Letztere eintritt, hat er bei allen Reparaturen in und an den verpachteten Gebäuden, worunter alle baulichen Herstellungen, bei welchen nicht ein ganzes Gebäude vom Grund aus neu errichtet wird, also auch alle Erneuerungen einzelner Theile der Gebäude verstanden werden sollen, ingleichen bei allen Reparaturen am Pflaster in den Höfen, sowie an den Hof- und Gartenbefriedigungen, wozu alle Herstellungen zu rechnen sind, bei welchen nicht das ganze Pflaster in einem Hof oder die ganze Befriedigung um den betreffenden Hof oder Garten mit einem Male neu hergestellt wird, ferner bei allen Reparaturen an den unter den Pachtobjecten befindlichen Brunnen und den dazu gehörigen Röhrenleitungen, worunter alle Herstellungen daran zu verstehen sind, bei denen einzelne Theile der Brunnen- oder Röhrenleitungen ausgebessert oder erneuert werden, endlich bei allen Reparaturen an den vom Eigenthümer des verpachteten Guts zu unterhaltenden Brücken und Stegen.

a. das erforderliche Stroh unentgeldlich zu liefern,
b. die Baufuhren einschließlich der Schuttfuhren, soweit solche außer der Bestellzeit, der Heu-, Grummet- oder Futterkräuterernte nöthig werden, jedoch nicht weiter als auf eine Entfernung vom Gute in einem Umkreis von 2 Stunden unentgeldlich zu verrichten, und
c. die Hälfte des für die betreffenden Reparaturen dann noch entstehenden, baaren Aufwands aus eignen Mitteln zu tragen resp. dem betreffenden Rent- und Steueramt baar zu ersetzen.

Ausgenommen hiervon bleiben solche Reparaturen, welche in Folge von Brandunglück, sofern dieses nicht vom Pachter oder seinen Leuten nachweislich verursacht worden ist, oder in Folge von Wasserfluthen nöthig werden; die Ausführung solcher Reparaturen erfolgt auf alleinige Kosten der Domäne.

Die Entscheidung über die Nothwendigkeit von Reparaturen steht lediglich dem Herzogl. Staatsministerium zu.

§ 21.

Ersatz der Schäden, welche vom Pachter oder seinen Leuten an den verpachteten Gebäuden angerichtet werden.

Als Ausnahme von den Bestimmungen des vorstehenden Paragraphen über die Bestreitung der vorkommenden Reparaturkosten wird noch festgesetzt, daß der Pachter allen Schaden ganz zu ersetzen hat, welcher an den ihm überlassenen Gebäuden durch seine, der Seinigen oder seiner Dienstleute Schuld oder durch einen Gebrauch, welcher der Bestimmung des Gebäudes zuwider ist, z. B. durch die Anwendung der Ställe für Viehgattungen, für welche sie nicht bestimmt sind, durch die Aufnahme fremden Viehes in die Ställe u. s. w. entsteht. Es hat der Pachter dabei auch ein geringes Versehn zu vertreten, und, wenn der Schaden durch einen Gebrauch des Gebäudes, welcher der Bestimmung desselben zuwider läuft, entstanden ist, sogar wegen Zufall zu haften. Ausnahmsweise wird ihm aber für den Fall, daß ein Stall abgebrannt oder durch Verfall unbrauchbar geworden ist, gestattet, das Vieh, für welches der abgebrannte Stall bestimmt war, bis zur Vollendung der Erbauung eines neuen Stalls in anderen dazu geeigneten Räumen der Gutsgebäude, wenn sie auch nicht für die betreffende Viehgattung bestimmt sind, unterbringen zu lassen. Insbesondere wird ihm noch die Aufsicht auf Feuer und Licht zur Obliegenheit gemacht und bestimmt, daß der Pachter, abgesehn von seiner Verbindlichkeit zum Ersatz alles durch Feuerverwahrlosung entstandenen Schadens und zur Unterwerfung unter die ihn betreffenden gesetzlichen Strafen für jede Nachlässigkeit und Unachtsamkeit beim Gebrauch des Feuers und des Lichts, welche er, die Seinigen oder seine Dienstleute sich zu Schulden kommen lassen, eine Conventionalstrafe von Fünf Thalern im 30 Thalerfuß an Herzogl. Staatsministerium zu bezahlen hat. Für den, durch Dienstboten angerichteten Feuerschaden haftet er jedoch nur insoweit, als er Gesinde, dessen Unvorsichtigkeit bei dem Gebrauch von Feuer und Licht ihm bekannt gewesen ist, behalten hat, oder Gesinde, welches durch einen überwiegenden Hang zu groben Lastern oder durch einen hohen Grad von Blödsinn oder Schwermuth gefährlich werden kann, wissentlich in Dienst nimmt oder darin behält.

§ 22.

Vornahme von Neubauten.

Beim Neubau von Gebäuden, worunter die neue Einrichtung eines ganzen Gebäudes vom Grund aus verstanden wird, hat der Pachter, wenn das neue Gebäude an die Stelle eines andern, dem Pachter bereits zur Benutzung überlassenen, aber unbrauchbar gewordenen Gebäudes tritt, oder, sofern dies nicht der Fall ist, doch auf Antrag des Pachters erbaut wird,

a. das zum Bau und zur Dachung erforderliche Stroh unentgeldlich zu liefern und

b. wenn der Neubau nicht in Folge eines Brandunglücks nöthig wird, die Baufuhren einschließlich der Abfuhre des Schutts, soweit solche außer der Bestellzeit und der Heu-, Grummet- und Fruchternte geleistet werden können, und sich nicht weiter als auf eine Entfernung von 2 Stunden erstrecken, unentgeldlich zu leisten.

Außerdem hat der Pachter, wenn ihm ein neuerbautes Gebäude zur Benutzung überlassen wird, ohne daß dasselbe an die Stelle eines andern, ihm schon überlassen gewesenen Gebäudes tritt, dem Herzogl. Staatsministerium den baaren Aufwand für den Neubau einschließlich des, nach den Verkehrspreisen zu berechnenden Werths der, aus den Vorräthen der Domaine etwa mit verwendeten Naturalien vom Tage der Ueberweisung des neuen Gebäudes an während der noch übrigen Dauer des Pachts nach Maßgabe des dafür bestehenden besonderen Regulativs mit $4^3/_4$, $5^1/_4$, $5^1/_2$ oder $6^1/_4$ Prozent jährlich zu verzinsen.

§ 23.

Verzicht auf Entschädigung für den Fall der zeitweisen Entbehrung der Benutzung eines unbrauchbar gewordenen Gebäudes.

Falls ein Gebäude oder mehrere Gebäude durch den regelmäßigen Gebrauch oder durch Naturereignisse unbrauchbar geworden resp. zu Grunde gegangen sind und daher an die Stelle derselben ein neues Gebäude oder mehrere neue erbaut werden müssen, so erhält der Pächter wegen der, in der Zwischenzeit bis zur Vollendung des Neubaus entbehrten Benutzung der betreffenden Gebäude keinerlei Entschädigung. Die neu zu erbauenden Gebäude müssen wieder denselben Raum wie die früheren enthalten; im Uebrigen steht aber die Bestimmung über Einrichtung derselben lediglich dem Herzogl. Staatsministerium zu. Es soll aber der erforderliche Neubau, sofern er sich nur auf ein einziges Gebäude erstreckt, innerhalb eines Jahres und wenn er sich auf mehrere Gebäude erstreckt, binnen einer Frist von zwei Jahren, von der Zeit der Feststellung der Nothwendigkeit des Neubaues an gerechnet, ausgeführt werden.

§ 24.

Bestellung ausgewinterter Ländereistücke im Frühjahr vor Beginn des Pachts.

Wenn in dem, dem Pachtantritt vorausgehenden Frühjahr alle oder einige Gutsfelder, welche über Winter bestellt gewesen sein sollen und gewesen sind, in Folge von Frost, Mäuse- oder Schneckenfraß oder anderen dem abgehenden Pachter nicht zur Last fallenden Einflüssen nach öconomischen Grundsätzen umgeackert und anderweit bestellt werden müssen, so ist der antretende Pachter berechtigt, zu verlangen, daß der vorhergehende Bewirthschafter des Guts in dem, dem Pachtantritt vorhergehenden Frühjahr so weit als irgend thunlich,

a. das Umackern der anderweit zu bestellenden Stücke unentgeldlich, tüchtig und so zeitig, daß die beabsichtigte anderweite Bestellung noch mit Erfolg geschehen kann, besorgt und

b. diejenigen von den umgeackerten Gutsfeldern, welche mit Esparsette, Luzerne oder Kopfklee bestellt gewesen sind, so weit als der antretende Pachter verlangt, unentgeldlich und ordnungsmäßig mit Hafer bestellt, bei der anderweiten Bestellung aller übrigen Gutsfelder aber die nöthigen Gespannarbeiten unentgeldlich verrichtet, wogegen der antretende Pachter zur Bestellung dieser Felder den nöthigen Samen auf eigne Kosten vorzuhalten hat. Sollte der abgehende Pachter resp. Bewirthschafter des Guts gegen den antretenden Pachter einen Widerspruch dagegen erheben, daß über Winter bestellt gewesene Ländereistücke umzuackern seien, so sollen drei Sachverständige darüber entscheiden, von denen der vorhergehende Bewirthschafter des Guts einen, der antretende Pachter den zweiten und Herzogl. Staatsministerium den dritten zu erwählen hat.

Wenn in Folge einer anderweiten Bestellung schon bestellt gewesener Ländereistücke dieselben dem antretenden Pachter nicht mit der vertragsmäßigen Bestellung übergeben werden resp. werden können, so ist dieser zu keiner Entschädigungsforderung deshalb berechtigt.

§ 25.

Bewirthschaftung der Ländereistücke im Laufe d. Pachts im Allgemeinen.

Der Pachter ist verbunden, sich bei der Bewirthschaftung der Gutsländerei nach der bestehenden Feldereintheilung bezüglich da, wo die Gutsländerei schon zusammengelegt ist, nach der bestehenden Schlag-Eintheilung und Fruchtfolge zu richten, die dabei bestehenden Observanzen sowie die, in Gültigkeit befindlichen resp. noch zu treffenden feldpolizeilichen Bestimmungen genau zu befolgen und die, durch die Hut- und Triftservitute herbeigeführten Beschränkungen der Wirthschaftsführung überall genau einzuhalten.

Wenn in Folge einer Zusammenlegung der Grundstücke in der betreffenden Flur während der Pachtzeit die bestehende Feldereintheilung aufgehoben wird, so soll zwischen der verpachtenden Behörde und dem Pachter für die Bewirthschaftung des Plans oder der Pläne, in welchem bezüglich welchen die verpachtete Gutsländerei zusammengelegt worden ist, eine Fruchtfolge und Schlageintheilung sowie die Art und Weise des Uebergangs in die neue Fruchtfolge vereinbart werden, und es hat sich dann der Pachter nach der getroffenen Vereinbarung genau zu richten, soweit er nicht durch Witterungseinflüsse zu einer Abweichung genöthigt wird, in welchem Falle er jedoch thunlichst bald wieder zu der regelmäßigen vereinbarten Fruchtfolge überzugehen hat. Bis zum Abschluß der Vereinbarung einer Fruchtfolge für die zusammengelegte Länderei ist die Bewirthschaftung nach der Dreifelderwirthschaft fortzusetzen.*)

§ 26.

Benutzung der erzeugten Düngemittel.

Der Pachter darf das erbaute Futter und Stroh weder verkaufen noch verbrennen, noch außer dem Gebrauch für das Gut verwenden lassen, auch den erlangten Dünger, ingleichen den Pferchschlag, sowie Schlamm oder Erde auf keine andere als die Gutsländerei bringen, sofern nicht etwa dem Gute obliegende Verpflichtungen gegen Dritte etwas Anderes mit sich bringen oder Strohlieferungen für Kriegszwecke ausgeschrieben werden. Für jedes Mandel Stroh, welches er verbrennt oder vom Gute wegbringt, sowie für jedes zweispännige Fuder Düngmittel, welches er veräußert oder auf andere als die ihm verpachteten Grundstücke verwendet oder verwenden läßt, und für jede Nacht Hordendüngung mit je 500 Stück Schafen, welche auf andere als die ihm verpachteten Grundstücke gelegt wird, hat der Pachter, sofern und soweit es vertragswidrig geschehen ist, eine Conventionalstrafe von zehn Thalern, und für jedes Fuder Heu, Grummet oder Futterkräuter, welches er außer dem Gebrauch für das Gut verwendet, eine Conventionalstrafe von Fünf und Zwanzig Thalern an die verpachtende Behörde zu bezahlen, ohne dadurch den nachtheiligen Folgen der Vertragsverletzung zu entgehen. Wenn bei der Verwendung von Stroh, Futtergegenständen und Dünger außerhalb des Guts andere als zweispännige Fuhren, sowie sonst ein anderes als das eben angegebene Maß gebraucht worden sind, so ist die Conventionalstrafe nach Verhältniß der angewendeten anderen Fuhren oder des sonst angewendeten anderen Maßes zu den oben bezeichneten Fuhren und Maßen zu bemessen.

§ 27.

Gleichmäßige Düngung der Länderei ꝛc.

Der Pachter hat die entfernte Länderei so gut wie die naheliegende, und jedes Ländereistück in der eingeführten Rotation nie zweimal hinter einander mit dem Pferchschlag, sondern wenigstens abwechselnd mit Stalldünger und Pferchschlag oder andern Düngungsmitteln zu düngen.

§ 28.

Anbau von Klee und perennirenden Futterkräutern.

Der Pachter hat alljährlich eine, in den Specialbedingungen näher anzugebende Fläche seiner Länderei mit perennirenden Futterkräutern oder Kopfklee nutzbar bestanden zu erhalten.

Wenn sich bei einer Revision seiner Wirthschaft zeigt, daß das vertragsmäßig festgesetzte Areal nicht mit perennirenden Futterkräutern oder Kopfklee nutzbar bestanden vorhanden ist, und der Pachter nicht nachzuweisen vermag, daß die fehlende Fläche durch Witterungseinflüsse ausgegangen, auch ihm nicht möglich gewesen ist, in der Zwischenzeit die ausgegangenen Bestände durch neue Aussaaten zu ersetzen, so hat er für jeden fehlenden Acker von 140 Quadratruthen, die Längenruthe zu 14 Fuß gerechnet, pro Jahr eine Conventionalstrafe von Fünf Thalern an die verpachtende Behörde zu bezahlen.

Uebrigens hat der Pachter beim Anbau von Luzerne und Esparsette die einzelnen Felder möglichst gleichmäßig zu benutzen.

---

*) In einem vorliegenden Vertrage wird beispielsweise die folgende 15jährige Rotation festgesetzt: Brache, Raps, Winterhalmfrucht, Sommerhalmfrucht, Kopfklee, Winterhalmfrucht, Erbsen oder Wicken, Winterhalmfrucht, Sommerhalmfrucht, Weideklee, Winterhalmfrucht, Sommerhalmfrucht, 3 Jahre Esparsette.

§ 29.

Ausdehnung d. Oelfruchtbaus.

Der Pachter darf jährlich nicht mehr als sechs Procent der gesammten Fläche der an ihn verpachteten Länderei mit Oelfrüchten bestellen.

§ 30.

Besömmerung der Brache.

Der Pachter darf, wenn er nach der Dreifelderwirthschaft wirthschaftet, nicht mehr als zusammen genommen den vierten Theil des Brachfeldes mit Hack-, Oel- und Schotenfrüchten besömmern, auch nie eine Winterhalmfrucht unmittelbar nach einer Winter- oder Sommerhalmfrucht bauen.

§ 31.

Bearbeitung u. Entwässerung der Länderei.

Der Pachter hat die Länderei nach den örtlichen Erfordernissen mit anerkannt tüchtigen Ackerwerkzeugen sorgfältig zu bearbeiten, das Land von Steinen und Unkraut rein zu erhalten, auch die offenen und verdeckten Entwässerungsgräben, sowie die Drainröhrenstränge an und auf dem Lande, wo solche erhalten sind, auf seine Kosten offen und in gutem Stand zu erhalten.

§ 32.

Anderweite Bestellung ausgewinterter Ländereistücke ꝛc.

Wenn im Frühjahr des letzten Pachtjahrs alle oder einige Gutsfelder, welche mit Winterfrucht, Esparsette, Luzerne oder Kopfklee bestellt gewesen sein sollen und gewesen sind, umgeackert und anderweit bestellt werden müssen, so treten zwischen dem abgehenden Pachter und dem antretenden Bewirthschafter des Guts wiederum diejenigen Rechte und Verpflichtungen ein, welche im § 24 näher festgestellt sind.

§ 33.

Bewirthschaftung der Wiesen.

Der Pachter hat die Wiesen stets in gutem Zustand zu erhalten, und soweit sie nicht zur Bewässerung eingerichtet sind oder werden, den sechsten Theil davon alljährlich mit Dünger, Asche, Kompost oder Teichschlamm zu düngen, die Be- und Entwässerung, wo sie bereits angelegt ist, gangbar zu erhalten und zu gebrauchen, auch, soweit als thunlich, neue Be- und Entwässerungen auf seine alleinigen Kosten anzulegen. Ferner muß er die Maulwürfe ausrotten, die Maulwurfshügel einziehen, und das sich zeigende Dornen- oder Buschwerk ausrotten, auch die, durch Ueberschwemmungen angerichteten Beschädigungen auf seine Kosten beseitigen.

§ 34.

Umbruch von Wiesen.

Ohne besonders eingeholte Erlaubniß der verpachtenden Behörde darf der Pachter bei einer Conventionalstrafe von Dreißig Thalern für jeden Acker (zu 140 Quadratruthen, die Längenruthe zu 14 Fuß gerechnet) keine Wiesen umreißen und zu Arthland machen.

§ 35.

Behüten der Wiesen.

Der Pachter darf die ihm verpachteten Wiesen auch mit seinen eignen Schafen selbst nur innerhalb der, für die Ausübung der Triftservitute gesetzlich festgesetzten Zeit, wenn und soweit aber die Wiesen frei von Weide-Servituten sind, nur im Herbst nach abgebrachter Grummet-Ernte behüten. Wenn jedoch in Folge von Naturereignissen ein besonders erheblicher Futter- und Weidemangel eintritt, so soll dem Pachter nachgelassen sein, in dem betreffenden Jahr ausnahmsweise einen Theil der an ihn verpachteten Wiesen auch während der übrigen Zeit mit seinen Schafen zu behüten, und es soll dann, wenn die Existenz eines besonderen Futter- oder Weidemangels erforderlichen Falls constatirt ist, die Größe des in dem betreffenden Jahr den Schafen zur Behütung einzuräumenden Wiesenareals im Einverständniß mit dem Pachter festgestellt werden.

§ 36.

Benutzung der ständigen Hütungen.

Der Pachter darf ohne ausdrückliche Erlaubniß der verpachtenden Behörde keine ständigen Hütungen bei einer Conventionalstrafe von Dreißig Thalern für jeden Acker (zu 140schuhigen Quadratruthen gerechnet) umreißen und zu Arthland machen.

§ 37.

Bewirthschaft. der Gärten und Obstbaumpflanzungen.

Die Gärten müssen ebenfalls vom Pachter gehörig gedüngt und bearbeitet, auch die vorhandenen lebendigen Zäune auf seine Kosten in gutem, dichtem Stand und ordnungsmäßig in Schnitt erhalten werden. Die Obst- und Nutzholzbäume sowohl in den Gärten als auf und an den Feldern und Wiesen hat der Pachter sorgfältig zu beauf-

sichtigen und von Raupen, sowie dürrem Reißig möglichst reinigen, auch sich eine Erweiterung und Vermehrung der Baumpflanzungen angelegen sein zu lassen. In dieser letzteren Hinsicht ist folgendes festgesetzt worden:

a. Die in den Gärten und auf den sonstigen Gutsgrundstücken befindlichen Bäume werden nach einem, dem Vertrag als Beilage zu annectirenden Inventarium übergeben.

b. Ein vom Herzogl. Staatsministerium beauftragter Beamter nimmt im Sommer eines jeden Jahres eine Revision der Bäume vor, und weist die abständigen zum Schlagen besonders an.

c. Die zum Schlagen angewiesenen Obstbäume sind hierauf vom Pachter auf seine Rechnung abzuschlagen und zu verwerthen, aber auch auf seine Kosten durch Anpflanzungen junger veredelter Bäume zu ersetzen. Einen, ihm nicht dazu ausdrücklich angewiesenen Baum darf der Pachter in keinem Fall schlagen.

d. Die zum Schlagen bestimmten Nutzholz- und sonstigen Bäume mit alleiniger Ausnahme der Obstbäume werden dagegen für Rechnung der Domainenverwaltung geschlagen und verwerthet, sowie auch durch Anpflanzen von jungen Bäumen gleicher Art ersetzt.

e. Wenn sich bei einer Revision des Baum-Inventars ergiebt, daß der Pachter Obstbäume, welche ihm bei einer früheren Revision zum Schlagen angewiesen worden sind, zwar abgeschlagen, jedoch nicht wieder durch Anpflanzen junger Bäume ersetzt hat, so ist das Bezirks-Rent- und Steueramt befugt, die fehlenden jungen Bäume selbst anpflanzen zu lassen und die dadurch erwachsenden Kosten vom Pachter, sofern er auf vorausgegangene Aufforderung nicht freiwillig Ersatz leistet, executivisch beiziehen zu lassen.

f. Der Pachter verpflichtet sich, das Obstbaum-Inventar, soweit als thunlich, durch gute Sorten zu vermehren, erhält aber bei seinem dereinstigen Abgange für das Superinventar keine weitere Vergütung, als den Ersatz für den erweislichen Aufwand auf Ankauf der jungen Bäume und das Pflanzen derselben.

g. Wenn bei der dereinstigen Rückgewähr ein Minus gegen das Baum-Inventar der Stückzahl nach sich ergeben sollte, so ist der Pachter verbunden, die fehlenden Bäume nach einer von Sachverständigen auf Grund der, aus dem Inventarium ersichtlichen oder sonst zu ermittelnden Stärke der betreffenden Bäume abzugebenden Taxe zu ersetzen, jedoch sollen hiervon diejenigen Bäume ausgeschlossen sein, von welchen nachgewiesen werden kann, daß sie durch Diebstahl in Abgang gekommen, oder für Rechnung des Rent- und Steueramts geschlagen und nicht wieder durch junge Bäume ersetzt worden sind.

§ 38.

Erhaltung der Grenzen d. Grundstücke.

Der Pachter ist verbunden, über die vorhandenen Grenzsteine und Grenzmarken genau Aufsicht zu führen, alljährlich wenigstens einmal die Grenzen zu revidiren, und, wenn ein Grenzstein umgefallen oder, gleichviel auf welche Weise, gänzlich weggekommen ist, oder wenn von Dritten Eingriffe in die Grundstücksgrenzen vorgekommen sind, sofort nach der Wahrnehmung Anzeige davon an das betreffende Rent- und Steueramt zu machen. Wenn das Umfallen oder Wegkommen von Grenzsteinen nicht nachweislich von Anderen als von dem Pachter oder seinen Dienstleuten verschuldet worden ist, soll das Setzen der umgefallenen Steine, sowie die Anschaffung und das Setzen neuer Steine an die Stelle der weggekommenen unter Leitung des Rent- und Steueramts auf Kosten des Pachters erfolgen.

§ 39.

Erhaltung der Zugänglichkeit d. Gutsgrundstücke und Besorgung der dem Gute obliegenden Wege-Unterhaltungen.

Der Pachter haftet dafür, daß nicht allein alle zu den Grundstücken des Guts führenden Zugänge und Wege erhalten, sondern auch über Gutsgrundstücke, über welche bisher ein Weg nicht geführt hat, neue Wege auf unerlaubte Weise nicht gebahnt, sowie auch keine sonstigen, noch nicht vorhandenen Dienstbarkeiten ausgeführt werden. Widerrechtliche Handlungen, welche von dritten Personen in den angeführten Beziehungen begangen werden, hat er sofort dem Rent- und Steueramte anzuzeigen. Aller Schaden, welchen die Domaine aus der etwa unterbleibenden Erfüllung dieser Verbindlichkeit erleidet, ist vom Pachter zu ersetzen.

Die Wege, deren Unterhaltung gesetzlich oder nach ortsstatutarischen Bestimmungen eine mit dem verpachteten Gut verbundene Last ist, hat der Pachter während der Dauer der Pachtzeit auf seine eigenen und alleinigen Kosten nach Maßgabe der betreffenden gesetzlichen oder ortsstatutarischen Vorschriften ordnungsmäßig zu unterhalten; namentlich

hat er auch die auf die verpachteten Grundstücke zu leistenden baaren Beiträge zur Unterhaltung von Wegen und die zu demselben Zweck etwa zu leistenden Fuhren zu zahlen und zu besorgen, ohne dafür eine Entschädigung von der verpachtenden Behörde beanspruchen zu können.

§ 40.

Unterhaltung der, auf und an d. Gutsgrundstücken befindlichen ꝛc. Gräben.

Die auf und an den Gutsgrundstücken befindlichen Gräben, welche zu den gemeinschaftlichen Anlagen sämmtlicher Grundstücksbesitzer der Flur gehören, hat der Pachter, soweit dies nach den betreffenden ortsstatutarischen Bestimmungen dem anliegenden Grundstücksbesitzer obliegt, auf seine eignen und alleinigen Kosten zu unterhalten und sich dabei genau nach den ortsstatutarischen Vorschriften zu richten, ohne deshalb einen Anspruch auf Entschädigung durch den verpachtenden Theil zu haben.

§ 41.

Viehzucht und Erhaltung des Inventariums an Mobilien u. Semoventien.

Der Pachter hat auf dem verpachteten Gut so viel Vieh zu halten, als zur Consumtion der von ihm erbauten Futtergegenstände erforderlich ist, und dafür zu sorgen, daß stets ein, den bestehenden wirthschaftlichen Verhältnissen des Guts entsprechendes Verhältniß der einzelnen Viehgattungen untereinander eingehalten wird, und zur Verbesserung des Rindviehstandes Bullen von anerkannt guter Race, sowie zur Veredlung des Schafviehs Böcke von vorzüglichen Schäfereien, welche für die Oertlichkeit passen, vorhanden sind.

Insbesondere hat er das, zum eisernen Inventarium gehörige Vieh, Schiff und Geschirr und die sonstigen beweglichen Gegenstände in einem solchen Stand zu erhalten, daß zu jeder Zeit das Vieh von guter Race und gesunder Beschaffenheit, Schiff und Geschirr und die sonstigen beweglichen Gegenstände aber in dem Zustande zurückgegeben werden können, daß jeder Bestandtheil des Inventariums zu dem Gebrauch, zu welchem derselbe gefertigt resp. bestimmt, tauglich ist.

§ 42.

Buchführung des Pachters.

Der Pachter hat richtige Saat=, Viehstands=, Düngungs=, Ernte= und Dresch=Register in der Maße zu führen, und auf Erfordern einzureichen resp. vorzulegen, wie er solche eidlich zu bestärken im Stande ist.

§ 43.

Wirthschafts=revision.

Herzogliches Staatsministerium behält sich das Recht vor, sich durch Revisionen an Ort und Stelle von dem Zustand der Gutswirthschaft und von der Erfüllung der, vom Pachter eingegangenen Verbindlichkeiten zu unterrichten. Der letztere ist verbunden, der vom Herzogl. Staatsministerium deshalb abzuordnenden Commission überall den Zutritt zu den Pachtobjecten zu gestatten und alle zu obigem Zweck nöthig scheinenden Aufschlüsse und Nachweisungen zu ertheilen.

Ergeben sich hierbei Gründe für die Annahme, daß der Pachter nicht ordnungsmäßig wirthschaftet, oder das Gut oder einzelne Bestandtheile desselben verschlechtert, so sollen nach Maßgabe des § 67 dieser allgemeinen Bedingungen zu erwählende Sachverständige zur Wirthschaftsrevision zugezogen werden, und wenn sich nach dem Ausspruch derselben herausstellt, daß eine ordnungswidrige Bewirthschaftung oder irgend eine Verschlechterung des Guts stattgefunden hat, so kann Herzogl. Staatsministerium auf Grund dieses Ausspruchs außer der Geltendmachung seiner Entschädigungsansprüche ohne Weiteres den bestehenden Pacht auflösen.

§ 44.

Verzichtleist. a. Pachtgelderlaß.

Der Pachter verzichtet auf jeglichen Erlaß am Pacht, insbesondere auch bei Mißwachs, Wetterschäden, Brandunglück, Viehseuchen, Kriegslasten u. s. w.

§ 45.

Versichrung der Feldfrüchte geg. Hagelschlag.

Der Pächter ist verbunden seine Feldfrüchte bei einer reellen Hagelschäden=Versicherungs=Gesellschaft mindestens mit dem muthmaßlichen Werth des Körnerertrags auf seine eigenen und alleinigen Kosten gegen Hagelschäden zu versichern.

§ 46.

Bestreitung v. Meliorationskosten.

Der Pachter leistet nicht allein auf den Ersatz des auf die Pachtgegenstände gemachten nothwendigen Aufwands, sondern auch auf den Ersatz des etwa darauf verwendeten Meliorationsaufwands jeglicher Art Verzicht, soweit die betreffenden Meliorationen zu den ihm in den vorliegenden Bedingungen ausdrücklich zur Pflicht gemachten Arbeiten gehören,

oder auch, wenn dies nicht der Fall ist, nicht auf Veranlassung der verpachtenden Behörde vorgenommen worden sind. Wenn dagegen der Pachter Meliorationen der Pachtobjecte auf Veranlassung der verpachtenden Behörde ausführt, ohne daß dieselben zu den ihm in den gegenwärtigen Bedingungen zur Pflicht gemachten Arbeiten gehören, so soll dem Pachter der nachgewiesene Aufwand dafür aus Domainenmitteln vergütet werden. Er kann aber dabei weder die aus den Pachtobjecten selbst genommenen Materialien noch die Arbeiten der zu dem Gute gehörigen Dienstleute und Geschirre, noch seine eignen Bemühungen mit in Anschlag bringen. Der Pachter hat alsdann das aufgewendete Kapital von der Zeit der Aufwendung desselben an während der noch übrigen Dauer der Pachtzeit der Domainencasse mit vier vom Hundert jährlich zu verzinsen und der verpachtenden Behörde über diese Zinsen hinaus behufs der allmähligen Amortisation des Kapitals eine in jedem Fall durch besondere Vereinbarung nach Procenten festzustellende jährliche Rente, welche aber mindestens in zwei Procent der aufgewendeten Summe zu bestehen hat, an die Domainencasse zu bezahlen.

Wenn sich Meliorationen, welche vom Pachter auf seine eigenen und alleinigen Kosten ausgeführt worden sind, von den Pachtobjecten wieder trennen lassen, so sind der Pachter resp. seine Erben berechtigt, und wenn Herzogl. Staats-Ministerium es verlangt, verpflichtet, solche Meliorationen wieder wegnehmen zu lassen. Sie haben jedoch dann auf ihre Rechnung dafür zu sorgen, daß die betreffenden Pachtobjecte ganz in den vorigen Stand gesetzt werden.

Müssen auf Anordnung der Verwaltungsbehörde Anstalten und Einrichtungen auf dem verpachteten Gut nicht zur Verbesserung des Ertrags desselben, sondern des gemeinen Besten wegen gemacht werden, so ist der Pachter die auf solche Anstalten zweckmäßig verwendeten Kosten von dem Verpachter zurückzufordern berechtigt. Ebenso hat der Pachter, wenn er zur Abwendung eines der Substanz der Pachtobjecte nach vernünftigen und wahrscheinlichen Gründen bevorstehenden Schadens Kosten verwendet, das Recht, von dem Verpächter die als nützlich und nothwendig darauf verwendeten Kosten zurückzufordern.

§ 47.

Verpachtung d. eigenen Grundstücke des Pachters.

Der Pachter verpflichtet sich, diejenigen Grundstücke, welche er in der Flur des Orts, in welchem das Gut liegt, oder innerhalb einer Entfernung von zwei Stunden von den Grenzen dieser Flur besitzt und erwirbt, während der Dauer seines Domainenpachts zu verpachten, in keinem Fall aber zugleich mit dem ihm verpachteten Domainengut zu bewirthschaften.

§ 48.

Zurücknahme einzelner verkaufter od. vertauschter Grundstücke aus dem Pacht.

Wenn die verpachtende Behörde im Laufe der Pachtzeit einzelne Bestandtheile des Guts verkauft oder vertauscht, so ist der Pachter verbunden, dieselben an dem auf den rechtsgültigen Anschluß des Kaufs oder Tauschs zunächst folgenden Johannistage ohne Einrede aus dem Pacht zurückzugeben und er kann in einem solchen Fall keine weitere Entschädigung in Anspruch nehmen, als daß ihm vom Tage der Zurückgabe der verkauften resp. vertauschten Pachtobjecte an bei einem Verkauf die vierprocentigen Zinsen des Kaufgeldes, sowie bei einem Tausch, wenn ihm nicht die eingetauschten Objecte an die Stelle der vertauschten zur Benutzung überlassen werden, die vierprocentigen Zinsen des, durch Sachverständige festzustellenden Taxwerths der vertauschten Gegenstände am Pachtgeld abgerechnet werden. Die baar zu vergütenden jährlichen vierprocentigen Zinsen des Kaufs- resp. Taxwerths einzelner verkaufter oder vertauschter Bestandtheile des Guts dürfen jedoch im Laufe des Pachts zusammengenommen nicht mehr als den vierten Theil des jährlichen Pachtgelds ausmachen, und es darf also die Verminderung der Pachtobjecte dieses Maß nicht überschreiten. Sollte dennoch eine Ueberschreitung desselben eintreten, so soll zwar der Pachter die veräußerten Pachtobjecte ebenfalls mit Ablauf des innestehenden Pachtjahrs zurückzugeben und keine weitere oder größere als die eben normirte Entschädigung dafür in Anspruch zu nehmen haben, jedoch berechtigt sein, mit Ende des nächsten, nach dem Verkauf oder der Vertauschung eines jenes Maß überschreitenden Theils der Pachtobjecte anfangenden Pachtjahrs aus dem Pacht bezüglich der übrig gebliebenen Pachtobjecte zu treten und letztere in der Weise zurückzugeben, wie dies für die im § 59 erwähnten Fälle der Auflösung des Pachts festgesetzt ist. Der Pachter muß aber, wenn er in einem einschlägigen Fall von diesem Recht Gebrauch machen will, dies sofort nach Empfang der ihm Seitens der verpachtenden Behörde zugehenden Benachrichtigung von der betreffenden Veräußerung von Pachtobjecten erklären.

§ 49.

Abgabe d. nöthigen Areals zu Gebäuden, Wegen, Dämmen u. s. w.

Ferner hat der Pachter diejenigen Grundstücke, welche die verpachtende Behörde zur Anlegung von Gebäuden, Gräben, Dämmen, Wegen, Torfstichen, oder zum Graben von Kalksteinen, Kies ꝛc. bedarf, zu jeder Zeit, wenn es verlangt wird, aus dem Pacht zurückzugeben. Es sollen ihm jedoch dafür die vierprocentigen Zinsen des, durch Sachverständige zu ermittelnden Taxwerths der zurückgewährten Fläche vom Tage der Zurückgabe an vergütet werden, sofern und soweit nicht dem Pachter nach Gutdünken der verpachtenden Behörde andere Grundstücke von gleichem Werth als Entschädigung zur Benutzung überwiesen werden.

§ 50.

Präclusivtermin f. d. Geltendmachung ꝛc.

Alle Entschädigungsforderungen des Pachters an die verpachtende Behörde müssen binnen Jahresfrist von ihrer Entstehung an erhoben und speciell liquidirt werden, widrigen Falls sie als gänzlich und für immer erloschen zu betrachten sind.

§ 51.

Kautionsleistung.

Der Pachter ist verbunden, dem Herzogl. Staats-Ministerium vor der Uebergabe des Guts zur Sicherstellung der pünktlichen Erfüllung der übernommenen Pachtverbindlichkeiten eine Kaution, deren Betrag mindestens der von 100 Thlrn. zu 100 Thlrn. aufwärts abzurundenden Summe des von ihm zu entrichtenden einjährigen Pachtgelds und des Werths des ihm pro taxa zu übergebenden beweglichen Inventars gleich kömmt, durch unterpfändliche Einlegung preußischer Staats-Schuldscheine ... nebst den dazu gehörigen Coupons und Talons zu bestellen u. s. w.

§ 52.

(Bürgschaftsleistung der Ehefrau des Pachters.)

§ 53.

Retentionsrecht am beweglichen Vermögen d. Pachters.

Der Pachter räumt der verpachtenden Behörde ein Retentionsrecht an allen ihm gehörigen auf dem Gute befindlichen Gegenständen, wenn, und so lange er nicht seinen Pachtverbindlichkeiten vollständig nachgekommen ist, hiermit ausdrücklich ein. Im letzten Pachtjahre, resp. wenn der Pacht im Laufe der Pachtzeit in Folge einer Kündigung Seitens der verpachtenden Behörde aufgelöst wird, von der Kündigung an, darf der Pachter von dem, auf dem Gute befindlichen Vieh mit Ausnahme der jung werdenden Kälber und Ferkel, der gemästeten Schweine und der wegen ihres Alters oder wegen sonstiger Fehler ausgemerzten alten Schafe und Hammel nichts verkaufen. Wenn er gegen diese Bestimmung handelt, hat er für den Verkauf eines Stücks Großvieh eine Conventionalstrafe von 15 Thalern, sowie für den Verkauf eines Schafs oder Schweins eine Conventionalstrafe von 5 Thalern zu bezahlen.

§ 54.

(Verzicht auf das Retentionsrecht von Seiten des Pachters, und auf die Compensation nicht anerkannter oder streitiger Forderungen mit dem Pachtgeld.)

§ 55.

(Beitreibung rückständiger baarer Pachtprästationen.)

§ 56.

Vertretung des verpacht. Thls.

Der Pachter erkennt das Rent- und Steueramt des betreffenden Bezirks als die den verpachtenden Theil zunächst vertretende Behörde an.

§ 57.

Auflösung des Pachts durch Ablauf der vertragsmäßigen Pachtzeit.

Der Pacht erlischt mit Ablauf der, durch die Specialbedingungen festgesetzten Pachtzeit, wenn nicht vorher über die Verlängerung desselben ausdrücklich ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen worden ist. Eine stillschweigende Verlängerung des Pachts findet in keinem Falle statt; der Pachter hat vielmehr vom Tage des abgelaufenen Pachts an bei fortgesetztem Besitz die Obliegenheiten eines Verwalters fremder Sachen und vom Tage des ihm zukommenden Widerspruchs des verpachtenden Theils an die Pflichten und Lasten eines unredlichen Besitzers.

§ 58.

Kündigung des Pachts Seitens

Dem Pachter, oder, wenn derselbe im Laufe der verabredeten Pachtzeit sterben sollte, seinen Erben, steht das Recht, den Pacht einseitig vor Ablauf der Pachtzeit zu

d. Pachters od. seiner Erben.

kündigen und aufzuheben, mit Ausnahme des, am Schlusse des § 48 aufgeführten Falls, nicht zu, namentlich auch dann nicht, wenn während der Pachtzeit ein Krieg ausbricht und das Militair mobil gemacht wird.

§ 59.

Kündigung des Pachts Seitens des Herzogl. Staats-Ministeriums.

Dagegen bleibt dem Herzogl. Staats-Ministerium das Recht einer einseitigen Aufhebung des Pachts im Laufe der Pachtzeit für die Fälle vorbehalten, daß

a. der Pachter im Laufe der Pachtzeit stirbt,
b. das Gut während dieser Zeit verkauft oder vertauscht wird,
c. der Pachter mit zwei Vierteljahresraten des Pachtgelds in Rückstand geblieben ist,
d. eine oder mehrere der bezüglich der wirthschaftlichen Benutzung der Pachtobjecte durch die §§ 19 bis 41 dieser Pachtbedingungen übernommenen Pachtverbindlichkeiten vom Pachter oder nach dessen im Laufe der Pachtzeit etwa eingetretenen Ableben von seinen Erben nicht erfüllt,
e. der Concursproceß über das Vermögen des Pachters oder seiner Erben erkannt oder sonst eröffnet wird.

Widerspricht der Pachter einer geschehenen Kündigung des Pachts nicht innerhalb acht Tagen, nachdem sie ihm bekannt gemacht worden ist, so wird angenommen, daß er sich derselben unterworfen hat, und es findet kein fernerer Einwand dagegen statt.

Das wegen des Pachtgeldrückstands eingetretene Kündigungsrecht des Verpächters wird nicht dadurch aufgehoben, daß der Pachter ihm die Zahlung des Rückstands anbietet. Auch beseitigt die von dem Verpächter nach erfolgter Kündigung stattgehabte vorbehaltlose Annahme des Pachtgeldrückstands die Kraft der Kündigung nicht.

In den sub a, b, c und d bezeichneten Fällen ist das Gut, wenn die Kündigung nicht später als ein halbes Jahr vor dem nächsten Johannistag erfolgt, mit Ablauf des innestehenden Pachtjahrs, außerdem mit Ablauf des nächstfolgenden Pachtjahrs, aus dem Pacht zurückzugeben. In dem sub e bezeichneten Fall steht dagegen der verpachtenden Behörde das Recht zu, ohne Weiteres über die Benutzung des Guts und der übrigen Pachtobjecte anderweit zu verfügen, und es haben dann der Pachter resp. seine Erben oder seine Gläubiger unter Leitung der Concursbehörde die Pachtobjecte an dem Tage aus dem Pacht zurückzugeben, an welchem die verpachtende Behörde es verlangt. Dabei bleibt noch der letzteren die Geltendmachung ihrer Ansprüche auf Entschädigung wegen der vor dem Ende der stipulirten Pachtzeit erfolgten Aufhebung des Pachtverhältnisses ausdrücklich vorbehalten. Dem Pachter stehen jedoch in keinem Falle der Kündigung des Pachts Entschädigungsansprüche wegen nicht ausgehaltener Pachtzeit zu, und er kann also auch solche im Falle des Concurses auf seine Gläubiger nicht übertragen. Noch weniger kann auf die letzteren ein Recht auf Fortsetzung des Pachts übergehen, da derselbe nur als bis zur Eröffnung des Concurses abgeschlossen und somit beim Eintritt des Concurses sofort als gänzlich erloschen zu betrachten ist.

§ 60.

Zurückgewähr der Pachtobjecte im Allgemeinen.

Der Pachter resp. seine Erben oder Gläubiger sind verbunden, sofort nach Ablauf der vertragsmäßigen Pachtzeit, oder, wenn sich der Pacht durch den Eintritt eines der in § 59 aufgeführten Fälle endigt, zur Zeit der Beendigung die Pachtobjecte in der Reihenfolge, in welcher sie im Pachtvertrag aufgeführt sind, an die verpachtende Behörde oder, auf deren Verlangen an den nachfolgenden Pachter oder Bewirthschafter des Guts zurückzugeben, auch, wenn die Zurückgabe in der letzteren Weise erfolgt, die Entschädigung für eine etwaige Mindergewähr unmittelbar an den nachfolgenden Pachter oder Bewirthschafter zu leisten, oder etwaige vertragsmäßige Vergütungen für eine Mehrgewähr unmittelbar von ihm zu erhalten.

Bei der Zurückgewähr des Guts sind sämmtliche Quittungen über die Abgaben, deren Entrichtung vertragsmäßig dem Pachter obgelegen hat, an die verpachtende Behörde mit abzugeben.

§ 61.

Zurückgewähr der Gebäude.

Die Gebäude sollen ganz in derselben Beschaffenheit zurückgewährt werden, in welcher sie sich nach der, den Specialbedingungen beigefügten Beschreibung bei dem Beginne des Pachts befunden, oder welche sie etwa durch neue Einrichtungen nach Maßgabe der, dieser Beschreibung auf Grund des § 15 der allgemeinen Bedingungen beigefügten gültigen Nachträge, oder auch durch die, in Folge pfleglichen Gebrauchs eingetretene Abnutzung erhalten haben.

§ 62.

Zurückgewähr der liegenden Grundstücke.

Die liegenden Grundstücke sind

a. beim Eintritt des in § 57 bezeichneten Falls der Auflösung des Pachts (des Ablaufs der Pachtzeit) entweder, wenn dem Pachtvertrag eine specielle Beschreibung der Beschaffenheit, in welcher die einzelnen Grundstücke zurückgewährt werden sollen, (ein Bestellungs-Inventar für die Rückgewähr) beigegeben ist, in dieser Beschaffenheit, oder, sofern dies nicht stattfindet, nach dem, für die Uebergabe der Grundstücke beim Beginn des Pachts festgestellt gewesenen Bestellungs-Inventar zurückzugewähren. Wenn in Folge der, inzwischen stattgefundenen Bewirthschaftung der Ländereistücke die genaue Einhaltung des vertragsmäßigen Bestellungs-Inventars bei den einzelnen Stücken zu einer, wirthschaftlich nicht zweckmäßigen Bestellung derselben führen sollte, so hat der Pachter dem Herzogl. Staats-Ministerium rechtzeitig hiervon Anzeige zu erstatten, und es soll dann ein neues, wirthschaftlich zweckmäßiges Bestellungs-Inventar zwischen beiden Theilen vereinbart, oder, sofern eine gütliche Vereinbarung darüber nicht herbeizuführen ist, auf dem, im § 67 angegebenen Wege festgestellt werden, wenn es Seitens Herzogl. Staatsministeriums verlangt wird. Ebenso soll, wenn im Laufe der Pachtzeit in Folge der Zusammenlegung der verpachteten Grundstücke eine neue Fruchtfolge für die Bewirthschaftung derselben vereinbart worden ist, (cf. § 25 in fine) ein, dieser Fruchtfolge entsprechendes neues Bestellungs-Inventar für die Rückgewähr festgestellt werden.

b. Beim Eintritt eines der, in § 59 sub a, b, c und d erwähnten Fälle der Auflösung des Pachts sind die Wiesen und Gärten wie in dem sub a des gegenwärtigen Paragraphs behandelten Fall, die Ländereistücke dagegen, wenn der Termin der Zurückgabe nicht gerade mit dem Ablauf eines dreijährigen Wirthschaftsturnus oder eines Vielfachen eines solchen, oder sofern inzwischen an der Stelle der Dreifelderwirthschaft eine neue Fruchtfolge vereinbart worden ist, nicht mit dem Ablauf eines vollen Turnus der neuen Fruchtfolge oder eines Vielfachen desselben vom Uebergabetermin an gerechnet, zusammenfällt, nach Feld- oder Schlaglage bestellt zurückzugewähren, und endlich

c. bei einer Auflösung des Pachts in Folge der Eröffnung des Concurses über das Vermögen des Pachters sollen die Grundstücke vorbehältlich der Vergütung für Abweichungen vom vertragsmäßigen Bestellungs-Inventarium, in der Beschaffenheit zurückgenommen werden, in welcher sie sich eben befinden.

Jedenfalls muß aber auch die Bestellung, Bearthung und Düngung der Länderei überall ordnungsmäßig, wie es von einem guten Landwirth vorauszusetzen ist, bewirkt werden.

§ 63.

Besorgung der Aussaat im letzten Pachtjahr durch einen verpflichteten Sämann.

Beim Ablauf der vertragsmäßigen Pachtzeit oder bei einer Auflösung des Pachts in Folge des Eintritts eines der, im § 59 sub a, b und c bezeichneten Fälle sollen entweder zur letzten Herbst- oder Frühjahrsbestellung, oder, wenn die Kündigung des Pachts erst nach der Herbstbestellung erfolgt, wenigstens zur letzten Frühjahrsbestellung ein Sämann oder mehrere Säleute angenommen werden, welche die Obliegenheit haben, nicht allein die Aussaat zu bewirken, wozu ihnen der Pachter den Samen in solcher Menge und Beschaffenheit, wie sie ihn verlangen und brauchen werden, vorzuhalten hat, sondern auch darüber wachen, daß die ganze Bestellung ordnungsmäßig bewirkt wird. Auf die pünktliche Besorgung dieses Geschäfts sind sie gerichtlich zu verpflichten. Ihr Lohn wird vom Herzogl. Staatsministerium oder auf dessen Verlangen vom nachfolgenden Pachter bestritten. Außerdem hat auch der Pachter seinem Nachfolger im Pacht resp. in der Bewirthschaftung des Guts zu gestatten, daß er sich um die Bestellung der Felder und um die Begaltung der Brache, ingleichen um die Bearbeitung und Bestellung der Gärten bekümmert, und zu diesem Zweck die Felder und Gärten begeht.

§ 64.

Zurückgewähr des beweglichen Inventars.

Das Inventarium an Vieh, Schiff und Geschirr und sonstigen beweglichen Gegenständen hat der Pachter in der Stückzahl und Quantität, in welcher ihm solches übergeben worden ist, in guter Beschaffenheit zurückzugewähren, und zwar — worüber im Zweifel die Sachverständigen zu entscheiden haben — das Vieh von guter Race und im gesunden Zustand; Schiff, Geschirr und die sonstigen beweglichen Gegenstände aber in solcher Beschaffenheit, daß jeder Bestandtheil zu dem Gebrauche, zu welchem solcher gefertigt resp.

bestimmt, tauglich ist. Der verpachtende Theil ist demnach nicht verbunden, eine größere Anzahl von Inventarienstücken von jeder Sorte zurückzunehmen oder für die zurückgewährte geringere Anzahl mit der Anrechnung des höheren Werths derselben sich zu begnügen.

Sollten von solchen Gegenständen, welche stückweise oder nach bestimmten Quantitäten zurückzugewähren sind, zur Zeit der Rückgewähr mehr Stücke oder größere Quantitäten vorhanden sein, als der Pachter zurückzugeben hat, so sollen aus den vorhandenen Stücke oder Mengen mittlerer Qualität, als Bestandtheile des zurückzugewährenden Inventars durch Sachverständige ausgewählt werden. Der Pachter darf deshalb auch vor beendigter Rückgewähr keine Inventarienstücke unter dem Vorwand, daß sie zum Super-Inventar gehören, von dem Gute wegschaffen. Eine Ausnahme hiervon machen nur die vorhandenen Vorräthe an Futtergegenständen, Stroh, Dünger und zur Verwendung zu Düngung bestimmten Materialien, von welchen der Pachter jedenfalls und auch dann, wenn zwar beim Beginn des Pachts ihm nur eine bestimmte Quantität davon übergeben, bei der Auflösung des Pachts aber eine größere Quantität vorhanden ist, die ganzen vorhandenen Vorräthe unentgeldlich zurückzulassen hat. Soweit das bewegliche Inventarium beim Beginn des Pachts einer Taxation unterworfen worden ist, wird dasselbe auch bei der Auflösung des Pachts von Sachverständigen taxirt; soweit es dagegen beim Beginn des Pachts untaxirt übergeben worden ist, wird es auch untaxirt zurückgenommen. Bei dem, mit dem beweglichen Inventarium zurückgewährten Vieh hat der Pachter für Fehler und Krankheiten dieselbe Garantie zu leisten, welche gesetzlich für Fälle des Verkaufs von Vieh festgesetzt ist.

§ 65.

Gegenseit. Entschädigung für eine Mehr- oder Mindergewähr bei der Zurückgabe.

Für alles Dasjenige, was der Pachter weniger gewährt, als wozu er vertragsmäßig verbunden ist, hat er volle Entschädigung, welche durch die für die Pachtabnahme zugezogenen Taxatoren zu ermitteln ist, zu leisten. Insbesondere wird rücksichtlich einer Mindergewähr an Aussaat, Düngungszustand und Pflugarthen bestimmt, daß der verpachtende Theil entweder die Vergütung des Samens, der Düngerfuhren und des Ackerlohns oder Ersatz des Ausfalls, welcher aus der Mindergewähr des Pachters an der nächsten Ernte entsteht, verlangen kann, auch rücksichtlich der etwa fehlenden untaxirt zurückzugewährenden Gegenstände bemerkt, daß die Entschädigung für dieselben so bemessen werden soll, daß sie dafür neu angeschafft werden können. Namentlich sind auch der Pachter resp. seine Erben in dem Fall, wenn die zu den Pachtobjecten gehörigen Ländereien und Wiesen im deteriorirten Zustand zurückgewährt werden, verbunden für den durch das Verschulden des Pachters herbeigeführten Minderwerth der Grundstücke vollen Ersatz zu leisten. Für Dasjenige, was der Pachter mehr gewährt, als ihm vertragsmäßig obliegt, hat er dagegen nur in folgenden Fällen eine Entschädigung zu beanspruchen:

a. Wenn der vertragsmäßige Werth des taxirten Inventars von der Summe der mittleren Taxen der einzelnen Stücke desselben bei der Zurückgabe überschritten wird, so hat der Pachter den Unterschied vom Herzogl. Staatsministerium resp. dem nachfolgenden Pachter zu empfangen, wogegen er auch im umgekehrten Fall, in welchem die Summe der mittleren Taxen der einzelnen Stücke hinter dem vertragsmäßigen Werth des Inventars zurückbleibt, den Unterschied baar zu ersetzen hat.

b. Wenn der Pachter an Bestellung, Arthen und Düngung auf den Ländereistücken mehr gewährt, als er nach dem Pachtvertrag zu gewähren hätte, so soll ihm dafür, wenn und, soweit die Mehrgewähr durch die, im § 62 pos. a in fine erwähnte Vereinbarung resp. Feststellung eines neuen Inventars veranlaßt worden ist, der Werth der, auf die Mehrgewähr gemachten Verwendung an Samen, Pflug- und Eggenarthen und Düngerfuhren, wenn aber die Mehrgewähr lediglich einseitig von ihm herbeigeführt worden ist, weiter nichts als der Werth des, bei der Mehrbestellung verwendeten Samens vergütet werden. Für eine Mehrgewähr an Kopfklee und perennirenden Futterkräutern wird jedoch, wenn der Pachter vom Kopfklee im Jahre nach der Aussaat den ersten Hieb bereits benutzt hat, oder wenn die perennirenden Futterkräuter älter als vier Jahre, vom Jahre der Aussaat an gerechnet, sind, gar keine Vergütung geleistet. Die Feststellung des Betrags der vom Pachter zu empfangenden Vergütung erfolgt, in Ermangelung einer gütlichen Vereinbarung, durch die, bei der Pachtabnahme zugezogenen Taxatoren.

§ 66.

Rücksichtlich der Bezahlung der Kosten der Gutsabgabe gilt Dasselbe, was im § 9 über die Bestreitung der Kosten der Gutsübergabe bestimmt worden ist. Bezahl. d. Kost. d. Gutsabgabe.

§ 67.

Wenn nach den vorstehenden Bestimmungen oder den Specialbedingungen zur Entscheidung über gegenseitige Anforderungen die Abgabe von Gutachten oder Taxen Sachverständiger nothwendig ist, tritt, sofern und soweit nicht im Pachtvertrag des abgehenden Pachters oder sonst rücksichtlich der Wahl der Sachverständigen und der Modalität der Abgabe der Gutachten oder Taxen etwas Anderes bestimmt ist, in welchem Falle diesen anderen, dann für sämmtliche Betheiligte maßgebenden Bestimmungen nachzugehen ist, und soweit nicht eine gütliche Vereinbarung zu Stande kömmt, stets ein solches Verfahren ein, daß die Bezirksjustizbehörde auf vorausgegangenen Antrag Seitens der verpachtenden Behörde vier Oeconomen von unbescholtenem Ruf, welche Besitzer oder Pachter größerer Güter sind, zu keiner der Partheien in irgend einem Abhängigkeits- oder verwandschaftlichem Verhältniß stehen und sich zur christlichen Religion bekennen, wählt, und daß, nachdem sie verpflichtet worden sind, von Jedem derselben, jedoch ohne eine Bestimmung darüber, daß er für den einen oder anderen Theil sein Gutachten oder seine Taxe abzugeben habe,

Bestellung der Sachverständigen zur Abgabe der nöthig werdenden Taxen und Gutachten.

a. in den Fällen, in welchen es auf Werthbestimmungen ankömmt, die Würderung der betreffenden Gegenstände nach demjenigen Preis, für welchen dergleichen Gegenstände zur Zeit der Uebergabe resp. Abgabe nach der örtlichen Gelegenheit gekauft oder verkauft werden können, vorgenommen, die Taxe ferner von jedem besonders für sich zu Protocoll gegeben, und die Mittelsumme aller vier Taxen als der, von beiden Theilen unbedingt anzuerkennende Werth der abgeschätzten Gegenstände betrachtet;
b. da aber, wo es lediglich auf Urtheile ankömmt, das übereinstimmende Urtheil aller vier Taxatoren oder das Urtheil der Mehrzahl derselben, und sofern weder eine Uebereinstimmung noch eine Majorität für ein Urtheil zu erlangen wäre, der Ausspruch eines Fünften, ebenfalls von der Bezirksjustizbehörde zu erwählenden Sachverständigen als endliche, beide Theile bindende Norm betrachtet wird.

Die für eine Guts-Uebergabe resp. Abgabe vereidigten Sachverständigen resp. Taxatoren sind zur Abgabe aller dabei nöthig werdenden Taxen und Gutachten zu verwenden. Wenn es sich nothwendig macht, daß von den abgegebenen vier Gutachten oder Taxen zwei als für die eine Parthei und zwei als für die andere Parthei abgegeben bezeichnet werden, so sind nach Abgabe der Gutachten oder Taxen zwei davon für die eine, und zwei für die andere Parthei auszuscheiden.

§ 68.

Dem Pachter sollen für die Ausfertigung des Pachtvertrags keine Ministerial-Canzleisporteln zuliquidirt werden; dagegen hat er die für die gerichtliche Recognition des Pachtvertrags, welche ihm hiermit zur Pachtobliegenheit gemacht wird, auflaufenden Amtskosten zu bezahlen. Bezahl. d. Kost. für den Abschluß des Vertrags.

§ 69.

(Verzicht auf etwaige Einreden gegen den Pachtabschluß.)

Großherzogthum Hessen.

Pacht-Contract über das Großherzogliche Domanialgut N.

Art. 1.

(Antrittstermin und Dauer.)

Art. 2.

Das Gut enthält nach dem anliegenden Flurbuchs-Extract .... Dieses Morgen-Maß wird aber nicht bestimmt zugesichert, sondern das Gut wird in der Größe übergeben, wie es sich dermalen befindet.

Art. 3.

Der Beständer darf von den Güterstücken auf keine Weise etwas entkommen lassen, auch keinerlei Servitut, Last und Beschwerung selbst darauf bringen, oder durch andere darauf bringen lassen, sondern muß solche vielmehr in ihren Grenzen jederzeit erhalten, folglich auch die bei der Uebergabe des Guts ihm besonders zu überliefernden Grenzsteine oder Pflöcke, falls deren während der Bestandzeit entkommen sollten, auf seine Kosten wieder herstellen.

Art. 4.

Der Pächter hat das Ackerfeld stets in gutem Bau zu erhalten, auch so viel nur immer möglich ist, in einen besseren Stand zu bringen. Weiter ist derselbe verbunden, das Feld zur gehörigen Zeit mit dem nöthigen Dung zu versehen.

Art. 5.

Die in und neben den Aeckern und Wiesen befindlichen Abzugsgräben hat der Beständer jährlich so oft, als es nöthig ist, auszuheben und jederzeit im besten Zustande zu erhalten. Sollte der Beständer hier seinen eignen Vortheil verkennen und die übernommene Verbindlichkeit nicht beobachten, so soll die Aushebung der Gräben durch Taglöhner auf seine Kosten veranstaltet werden. Ferner ist der Pächter verpflichtet, die Wiesen von den darauf wachsenden Gebüschen zu säubern, solche von allen Maulwurfs- und Ameisenhaufen rein zu halten, und überhaupt die Verbesserung derselben sich möglichst angelegen sein zu lassen.

Art. 6.

Die dermalen in den Gärten und auf dem Felde stehenden Bäume, worüber bei der Uebergabe des Guts ein genaues Verzeichniß verfertigt und dem Beständer übergeben werden wird, hat der Beständer stets sorgfältig zu unterhalten und zu dem Ende nichts zu verabsäumen, was zu deren gutem Fortkommen etwas beitragen kann. Auch sollen, wenn es für zweckmäßig befunden wird, auf herrschaftliche Kosten noch Obstbäume angepflanzt werden, deren weitere Unterhaltung dem Pächter ebenwohl obliegt, und es versteht sich hiernach von selbst, daß derselbe dereinst eben so viel Bäume jeder Sorte zurückzuliefern hat, als ihm jetzo übergeben und während der Leihezeit neu gepflanzt werden. Für jeden etwa fehlenden Stamm müssen 1 Fl. 30 Kr. bezahlt werden.

Die abgängig werdenden Obstbäume verbleiben der Gutsherrschaft, und ist daher, wenn ein solcher Fall eintritt, dem Renteibeamten davon die Anzeige zu machen.

Art. 7.

Die bei dem Gute befindlichen Zäune hat der Beständer in bestem Zustande zu unterhalten, und deren, wo es erforderlich ist, neue, und wo möglich, lebendige anzulegen, indem in Zukunft auf herrschaftliche Rechnung weder Bordwände, noch Mauern, noch Blankenzäune angelegt werden sollen.

Art. 8.

Alle zu dem Gute gehörigen Gebäude werden dem Pächter überlassen, und soll über deren Beschaffenheit bei der Uebergabe des Guts zugleich ein vollständiges Inventarium errichtet und mit übergeben werden.

Die an den Gebäuden etwa jetzt erforderlichen Reparaturen werden auf jeden Fall auf herrschaftliche Kosten vorgenommen, vorbehaltlich des etwaigen desfallsigen Regresses an den seitherigen Beständer.

In Ansehung der künftigen Unterhaltung wird bestimmt, daß das Besteigen und Herstellen der Dächer zwar auf Kosten des Fiscus geschehen, der Beständer aber:

a. die Ausbesserungen an Stubenböden, Thüren, Riegeln, Läden, Geländern;
b. die Anschaffung neuer Riegel, Schlüssel, Kloben und Banden an Thüren, Läden u. s. w.;
c. die Unterhaltung der Ketten, Ringe und Eimer an den Brunnen, oder die an Pumpen vorfallenden Reparaturen;
d. kleine Ausbesserungen an Krippen, Raufen und Stalltrögen, nebst Wiederherstellung der beschädigten Gefache;
e. die an Oefen vorfallenden Arbeiten, als Schwärzen, Schmieren u. s. w.;
f. die Einsetzung neuer Fensterscheiben anstatt der zerbrochenen;
g. das Ausweißen der Stuben, Kammern, Küchen, Hausgänge u. s. w.;
h. das Ausfegen der Schornsteine, Kamine, Ofenröhren und Abtritte;
i. die Unterhaltung und neue Verfertigung der Scheuertennen;
k. die Reparaturen und Erneuerungen der Schiedwände zwischen Pferdeständen und aller hölzernen Stallböden, so lange der Pächter dieselben nicht gepflästert haben will;
l. die Anschaffung und Unterhaltung der Waschkessel, mit Ausschluß der Vermauerung;
m. die Anschaffung und Unterhaltung der Regenfässer;
n. desgleichen der Obstdörren;
o. die Unterhaltung lebendiger Gartenzäune;
p. alle Obstspaliere, Lauben und sonstige Gegenstände in den Gärten;
q. überhaupt außerdem alle Reparaturen, welche im gemeinen Leben der Miethsmann zu tragen hat, auf sich nehmen und aus seinen Mitteln, ohne desfalls jedesmal Kostenersatz zu verlangen, bestreiten soll; sowie im Allgemeinen festgesetzt wird, daß der Pächter alle Gegenstände, welche ihm zur Erhaltung obliegen, nach Endigung der Pachtzeit in demselben Zustande, wie ihm solche bei dem Antritt der Pachtung überliefert wurden, zurückzuliefern verbunden ist.

Wenn aber an den Gebäuden durch Gewitter, Stürme, Alterthum oder durch ein ohne des Pächters und der Seinigen, sowie seines Gesindes und seiner Tagelöhner Verschulden ausgebrochenes Feuer oder durch Kriegsgewalt ein beträchtlicher Schaden geschieht, so soll in diesen Fällen das Nöthige auf herrschaftliche Kosten reparirt und hergestellt werden, wenn die Beschädigung binnen 24 Stunden nach ihrem Eintritt bei dem Großherzogl. Rentamt angezeigt und deren Grund und Betrag gehörig nachgewiesen wird. Hingegen bei andern, durch den Beständer oder die Seinigen, oder sein Gesinde oder Tagelöhner verursachten Beschädigungen, und besonders im Falle eines auf solche Art entstandenen Feuerschadens hat er alles aus seinem Vermögen wieder in den vorigen Stand zu setzen. Der Pächter ist verbunden, zur Unterhaltung der ihm überlassenen Gebäude alle nur mögliche Sorgfalt anzuwenden, und namentlich die Thore, Thüren, Läden, Fenster u. s. w. stets verschlossen zu halten, oder bei deren Oeffnung gehörig einzuhängen oder auf sonstige Weise zu befestigen. Er ist für jeden durch Vernachlässigung dieser Vorsicht, sowie durch gewaltsame Beschädigung durch die Seinigen entstehenden Schaden verantwortlich und zu dessen Herstellung verbunden. Ebenso wenig darf er die zu einem Gebäude gehörigen Gegenstände, als Thore, Thüren, Raufen u. s. w. ohne besondere Ermächtigung des betreffenden Baumeisters bei Vermeidung einer Conventional-Strafe von 1 Fl. 30 Kr. für jeden vorkommenden Fall, von dem Orte ihrer Bestimmung entfernen, oder an einer andern Stelle verwenden.

Der betreffende Großherzogl. Baumeister ist verpflichtet, bei der jährlichen Aufnahme der Baugebrechen, oder bei jeder sich darbietenden Gelegenheit streng darüber zu wachen, daß die von dem Pächter in Ansehung der herrschaftlichen Gebäude übernommenen Verbindlichkeiten pünktlich beobachtet, und die hiernach erforderlichen Reparaturen zu jeder Zeit gehörig gefertigt werden.

Sollte der Pächter in Erfüllung der übernommenen Verbindlichkeiten nachlässig sein, und die von dem Großherzogl. Baumeister für nöthig erkannt werdenden Repa-

raturen in einer jedesmal festzusetzenden Zeit nicht vornehmen, so ist dieser nach dem fruchtlosen Ablauf des gesetzten Termins befugt, die Reparaturen auf Kosten des Pachters zu vollziehen und den Kostenbetrag auf den letzteren anzuweisen. Erfolgt hierauf die Zahlung innerhalb 4 Wochen nicht, so ist der Rentbeamte ermächtigt, den in der Anweisung gegebenen Betrag gleich einer rückständigen Pachtschuld nach den bestehenden Vorschriften über die Beitreibung der Domanialgefälle zu exigiren und damit die betreffenden Handwerksleute zu bezahlen. Gegen die von dem Baumeister in dieser Hinsicht erlassen werdenden Verfügungen findet unter keiner Rücksicht eine Berufung an den Richter statt, sondern der Pächter hat, wenn er sich dadurch beschwert glaubt, seine Reclamation bei Großherzogl. Oberbaudirection vorzubringen, deren Entscheidung als Compromiß für beide Theile verbindlich ist.

Alles was nach dem Vorerwähnten dem Pächter hinsichtlich der Reparaturen obliegt, und nöthigenfalls von Seiten des Fiscus auf Kosten des Beständers bewirkt werden soll, gilt auch hinsichtlich der auf die Gebäude zu verwendenden Reinlichkeit, wozu das zeitweise Abwaschen der Fußböden, Fenster und des mit Oelfarbe angestrichenen Holzwerks, die Reinigung der Gossen und die Wegschaffung des Gesträuchs zunächst der Gebäude gehört.

Art. 9.

Bei den auf den Hofgebäuden vorgenommen werdenden Reparaturen hat der Beständer alle Bau-Materialien und verfertigte Arbeiten ohne Unterschied, jedoch nicht weiter als in einer Entfernung von vier Stunden, unentgeltlich herbeizuführen; bei neu aufgeführt werdenden Gebäuden aber soll solches von ihm nicht verlangt werden, jedoch ist er auch in diesem Falle für Herbeischaffung des Sandes verbunden, ohne dafür Bezahlung ansprechen zu können.

Hierzu wird zur Beseitigung jeden Zweifels, welcher zwischen dem Begriff von Reparaturen und Neubau entstehen könnte, bemerkt, daß unter solchen vorzunehmenden Reparaturen alle diejenigen Arbeiten zu verstehen sind, wobei nicht der Fall eintritt, daß ein altes Gebäude ganz abgebrochen und von Grund aus neu aufgeführt wird.

Sollte der Großherzogl. Fiscus die Güter auf seine Kosten neu vermessen lassen, so hat der Beständer die allenfalls dabei nöthigen Handarbeiten und die zur Beiführung der Steine erforderlichen Fuhren unentgeltlich zu verrichten, und würde sich durch die Ausmessung ein Abgang oder Ueberschuß an der Morgenzahl ergeben, so soll weder eine Pachts-Verminderung noch Erhöhung stattfinden.

Art. 10.

Sämmtliche Felder werden dem Pächter in dem Zustande übergeben, in welchem sie von dem abgehenden Beständer zurückgeliefert werden müssen, nämlich:....

Dagegen ist der neue Beständer bei seinem am ... erfolgenden Abzuge nicht verbunden, das Feld in dem nämlichen Zustande zurückzuliefern, sondern er hat nur dasselbe im letzten Jahre nach eingethaner, einmaliger Ernte an den darauf folgenden Beständer abzugeben und demselben blos zu gehöriger Zeit die erforderliche Bespannung zur Bearbeitung von ... Morgen ... Viertel Brachfeld, zur Besamung von ... Morgen ... Viertel mit Winterfrucht und zum Stürzen des ganzen Stoppelfeldes, sowie zum Ausführen des sämmtlichen Dungs unentgeltlich zu leisten.

Es bleibt hierbei der Wahl des neuen Beständers überlassen, welche Felder mit Winterfrucht bestellt und wohin der auszuführende Dünger gebracht werden soll, sowie demselben von dem abgehenden Pächter gestattet werden muß, bei der Aussaat der Sommerfrucht im letzten Jahre in die Acker Kleesamen mit einzuwerfen, wohin es jener für zuträglich hält.

Art. 11.

Der Fiscus übernimmt alle auf das Gut nach dem Steuerfuß ausgeschlagen werdende Gelder, insoweit solche nach dem Gesetze dem Grundeigenthümer zu tragen obliegen und nicht in dem nachstehenden § 12 ausgenommen sind.

Alle persönlichen Lasten und Abgaben dagegen, wenn solche gleich nach dem Steuerfuß ausgeschlagen werden sollen, sowie die auf das Vieh kommenden Abgaben und Lasten (z. B. die Spannfrohnden, welche von den Gemeinden entweder in Natur gefordert oder welche nach einer gewissen Norm ausgeschlagen werden, die Beiträge zum Hirtenlohn, zur Unterhaltung des Fasselviehs, zur Entschädigung für auf der Weide verunglücktes Vieh u. dergl. m.) hat der Beständer zu tragen.

Art. 12.

Der Pächter hat ohne Anspruch auf Entschädigung sowohl für den Schutz des Feldes, als für Unterhaltung der Wege und Stege zu sorgen und die etwa nach dem Steuerfuß erfolgenden Ausschläge zu bestreiten.

Bei eintretenden Kriegszeiten hat der Beständer die Einquartirung und alle durch Verpflegung von einquartirten Truppen und der dazu gehörigen Pferde entstehende Kosten allein zu tragen.

Sollte zur möglich gleicheren Vertheilung der Einquartirungs-Kosten die Natural-Einquartirung nach bestimmten Normen denjenigen, die solche getragen haben, bezahlt, dagegen der Gesammtbetrag der Einquartirungs-Kosten nach dem Steuerfuß ausgeschlagen und somit auch die Grundeigenthümer auf diese Weise zur Concurrenz gezogen werden, so hat der Beständer die Vergütung für die von ihm getragene Einquartirung zu erhalten, dagegen aber auch die Summe zu übernehmen und zu bezahlen, welche nach der Repartition auf das von ihm gepachtete Gut kommt. Dasjenige, was hier wegen der Einquartirung festgesetzt worden ist, soll auch in Ansehung der Kriegsfuhren in Anwendung kommen.

Alle von den einschlägigen landesherrlichen Behörden gemacht werdenden Requisitionen an Früchten, Fourage und Lebensmitteln, — insofern solche nicht als bloße Local-Prästationen und Local-Ausgleichungen anzusehen sind, als welche ebenfalls dem Beständer obliegen, — fallen dem Fiscus zur Last, und sind demnach von demselben dem Beständer, wenn dieser solche bestritten hat, entweder in den von den einschlägigen Behörden regulirten Preisen, oder wenn keine bestimmten Preise regulirt sein sollten, in den zur Zeit der Lieferung am Ort bestandenen landläufigen Preisen zu bezahlen.

Art. 13.

Alles Geströh und Gefutter muß der Pächter auf dem Hofe lassen und zu Dung anwenden, und darf er weder während des Bestandes, noch bei dessen Endigung etwas davon verkaufen, noch in seine eignen Güter verwenden. Dasjenige, was an Stroh und Gefutter oder Dung über das Inventarium zu Ende des Bestandes vorhanden sein sollte, das ist er schuldig ebenfalls zurückzulassen, wogegen ihm von dem neu eintretenden Pächter das Stroh und Gefutter nach dem zur Zeit der Uebergabe laufenden Preise vergütet werden muß.

Art. 14.

Können sich die beiden Beständer, der abgehende und der neu eintretende, über die nach Art. 10 zu leistende Bespannung, den Preis des abzugebenden Gefutters und Strohes u. s. w. nicht in der Güte vereinigen, so soll hierüber lediglich durch drei Schiedsrichter, wovon den einen der abgehende, den andern der eintretende Pächter und den dritten der Rentbeamte zu ernennen hat, entschieden werden, und von dieser Entscheidung durchaus keine Berufung stattfinden.

Art. 15.

Der jährliche Pacht muß in ... Termin ... und zwar ... entrichtet werden, und kann dabei irgend eine Aufrechnung nicht stattfinden.

Es muß selbst in dem Falle, daß zwischen dem Fiscus und dem Beständer in irgend einer Beziehung, z. B. wegen etwa angesprochen werdenden Pacht-Nachlasses, oder wegen angeblich nicht erfüllten Vertrags, Streitigkeiten entstehen sollten, in den bestimmten Terminen bezahlt werden, und steht dem Pächter höchstens nur die Befugniß zu, solches bis zur Beendigung der entstandenen Streitigkeiten gerichtlich zu deponiren.

Art. 16.

In Ansehung des, bei etwa sich ereignenden Unglücksfällen, worunter lediglich Hagelschlag, Heereszug, feindliche Fouragirung auf dem Felde und Ueberschwemmung (sie mag von dem Austreten der Bäche und Flüsse oder von Quellwasser herrühren) verstanden werden, zu leistenden Erlasses, wird Folgendes zur Richtschnur bestimmt:

Gehet durch einen dieser genannten Unglücksfälle die ganze Ernte von dem verpachteten Gut verloren, so werden dem Pächter drei Viertheile vom Pacht erlassen.

Bei Beschädigungen, welche die Ernte nur zum Theil vernichten, wird das, was übrig geblieben ist, nach den bei der Steuer-Regulirung angenommenen Preisen zu Geld berechnet, sodann mit dem mittleren Ertrage des Guts verglichen, wonach das Steuercapital desselben berechnet worden ist. Zeigt es sich hierbei, daß dem Pächter nur ein

Drittheil jenes mittleren Ertrags oder gar noch weniger übrig geblieben ist, so soll ihm die Hälfte des jährlichen Pachtes nachgelassen werden.

Kommt aber die gebliebene Ernte der Hälfte jenes Mittelertrages gleich, so wird nur ein Viertel des Pachtes erlassen. Wenn dagegen der erlittene Verlust so gering ist, daß der Pächter mehr als die Hälfte des mittleren Ertrages geerntet hat, so findet gar kein Nachlaß statt.

Art. 17.

Tritt einer der genannten Unglücksfälle ein, so hat der Pächter innerhalb 24 Stunden, oder bei unabwendbaren Verhinderungen, deren Existenz strenge nachgewiesen werden muß, in der möglichst kürzesten Zeitfrist den Rentbeamten hiervon die Anzeige zu machen, damit der Schaden durch drei von dem Landgericht zu verpflichtende Sachverständige, wovon einen das Rentamt, einen der Pächter und den dritten der Kreisrath des Bezirks zu ernennen hat, auf des Beständers Kosten besichtigt und abgeschätzt werden kann. Die von diesen drei Experten vorgenommene Abschätzung gilt als Compromiß und schließt jeden weiteren Recurs aus.

Jedenfalls hat aber auch der Pächter zu beweisen, daß er die Ernte nicht länger als andere Gutsbesitzer auf dem Felde liegen gelassen und zur Abwendung des Schadens alle in seinen Kräften gestandene Vorsicht und Gegenmittel angewendet habe. Bei Unterlassung dieser Anzeige und dieses Beweises hat der Beständer den Schaden allein zu tragen und die ihm sonst zu gut gekommene verhältnißmäßige Vergütung findet nicht statt.

Art. 18.

Wegen jährlich richtiger Abführung des Pachtes und treulicher Beobachtung der übernommenen Verbindlichkeiten haftet der Beständer mit seinem ganzen gegenwärtigen und zukünftigen Vermögen dergestalt, daß es der Großherzoglichen Oberfinanzkammer frei stehen soll, nöthigenfalls nach Gefallen sich daran zu erholen und daraus bezahlt zu machen.

Auch hat solcher eine besondere Caution von dem Betrage eines einjährigen Pachtes entweder in baarem Gelde gegen 4 pCt. Zinsen oder in verloosbaren inländischen Staatspapieren, oder mit liegenden Gütern von doppeltem Werthe zu stellen u. s. w.

Art. 19.

Sollte sich der Fall ereignen, daß der Fiscus eine Parcelle des Guts nach dem Gesetze zu öffentlichen Zwecken oder zu Bauplätzen abtreten muß, so ist der Pächter verbunden, dieselbe gegen Vergütung der Zinsen von dem Capital, welches die Domainen-Verwaltung dafür erhält, abzugeben.

Art. 20.

Das Gut darf von dem Beständer nicht wieder in Afterpacht gegeben werden, sondern derselbe ist verpflichtet, wenn er solches zu thun Willens ist, desfalls bei der Großherzogl. Oberfinanzkammer Anzeige zu machen, und hängt die Ertheilung oder Verweigerung der dazu nöthigen Erlaubniß lediglich von deren Entscheidung ab. Es darf übrigens auch kein Pächter ohne besondere Genehmigung der Oberfinanzkammer Consorten annehmen.

Art. 21.

Außer dem gebotenen Pachtgeld hat der Steigerer wegen dieser Verpachtung weder Sporteln, noch Stempelpapier-Gelder, noch sonstige Rentenkosten zu bezahlen.

Art. 22.

(Besondere Bedingungen.)

Provinz Hannover. (Preußen.)

Pacht-Contract über die Königliche Domaine N.*)

§ 1.

Gegenstand der Pacht.

Verpachtet wird die Königliche Domaine N. sammt dem zu derselben gehörigen Vorwerke M. und zwar in folgender, den Pachtgegenstand begrenzender Consistenz:

1) die dermalen vorhandenen herrschaftlichen Wohn- und Wirthschaftsgebäude nebst sonstigen Baulichkeiten,
2) an Grundstücken, Gärten u. s. w.
3) an sonstigen Zubehörungen u. s. w.

Ein vollständiges Verzeichniß der verpachteten Objecte, excl. der Gebäude und Baulichkeiten, ist diesem Contracte sub Nr. I. angehängt.

§ 2.

Versagte Eviction und Verlust an d. Pachtgrundstücken.

Die Pachtgegenstände sind zwar nach den Vermessungs-Registern, den sonst vorhandenen Nachrichten, dem Besitzstande und der bisherigen Nutzung möglichst genau angegeben, jedoch ist die Angabe nur demonstrationis causa geschehen, und wird für die angegebenen Größen, den Umfang und den Nutzungswerth der Gebäude, Grundstücke, Gerechtsame und übrigen Zubehörungen, für die Freiheit von servitutischen Rechten Dritter und von derartigen Leistungen an Dritte, sowie dafür, daß unerwähnt gebliebene Gerechtsame Dritter nicht vorhanden seien, überall keine Gewähr geleistet.

Da Pächter die Domaine zeither schon in Pacht gehabt hat, so verzichtet derselbe auf eine anderweite Ueberweisung der Pachtgegenstände, und nimmt solche als geschehen an. Vermeint er, daß die Pachtgegenstände nicht vollständig in seiner Pachtnutzung sich befinden, so hat er innerhalb der nächsten 2 Monate nach dem Beginne der neuen Pachtperiode desfallsige Anzeige bei dem Verpächter zu machen.

(Für den Fall des Antritts eines neuen Pächters fällt der nächst vorstehende Absatz aus und tritt folgender an die Stelle: Dem Pächter werden bei der Uebergabe alle verpachteten Objecte überwiesen, und hat derselbe sodann die Richtigkeit des Empfangs derselben anzuerkennen, oder aber etwa fehlende Objecte sofort zu bezeichnen.)

Spätere desfallsige Reclamationen und Entschädigungs-Ansprüche sind dagegen ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 3.

Fortsetzung.

Sollten aber während der Pachtjahre verpachtete Grundstücke durch Naturereignisse entweder untergehen oder dauernd ertraglos, oder verpachtete Grundstücke ꝛc. auf Grund von Rechten Dritter, wohin auch die Expropriation zu Eisenbahnen, Chausseen ꝛc. zu rechnen ist, der Nutzung des Pächters entzogen werden, so soll dem Pächter ein Absatz am Pachtgelde gewährt werden, welcher

für einen Morgen	Gartenland	6	Thlr.	—	Sgr.
= = =	Ackerland	5	=	—	=
= = =	2schürige Wiesen . . .	7	=	—	=
= = =	1schürige = . . .	4	=	15	=
= = =	Weideanger	1	=	20	=

ohne Rücksichtsnahme auf die Qualität des vernichteten oder ertraglos gewordenen Gegenstandes, mit Ausschluß des gerichtlichen Verfahrens und jeden höhern Anspruchs, be-

*) Der Contract ist noch von der vorigen Regierung abgeschlossen; bei neuen Verpachtungen werden die allgem. preuß. Pachtbedingungen zu Grunde gelegt.

tragen soll, vorbehältlich der in § 26 getroffenen Bestimmungen für den Fall, daß Naturereignisse oder Unglücksfälle Zerstörungen größern Umfangs an Grundstücken, Gebäuden ꝛc. herbeigeführt haben sollten.

Durch die vorstehenden Stipulationen bleiben die in § 15 sub 2, sowie in den § 20 und 21 getroffenen Bestimmungen unberührt.

§ 4.

Ausnahmen v. der Pacht.

Von der Verpachtung bleiben alle, im Consistenz-Verzeichnisse — Anl. Nr. I. — nicht angegebene, gleichwohl zu der Domaine gehörige Grundstücke, Gerechtsame, Nutzungen, einschließlich der Jagd, und übrige Zubehörungen, mögen selbige bisher mit verpachtet gewesen sein oder nicht, ausgenommen.

§ 5.

Dauer der Pacht.

Die neue Verpachtung geschieht vom 1. Mai 186 . an, auf zwölf nach einander folgende Jahre bis zum 1. Mai 187 .

§ 6.

Pachtgeld.

Das Pachtgeld ist zu jährlich ..... festgestellt, und wird in grobem cassenmäßigen Landes-Courant nach dem 30-Thalerfuße, nicht unter $^1/_6$-Stücken und mit gänzlichem Ausschlusse aller anderen auswärtigen Münzsorten in zwei gleichen Terminen, zur einen Hälfte am 15. November, zur andern Hälfte am 1. April jeden Jahres an die Königliche Kroncasse, oder nach Bestimmung derselben, an eine andere öffentliche Casse, auf des Pächters Gefahr und Kosten eingezahlt, und steht dem Pächter, wegen angeblich nicht erfüllten Contracts oder sonstiger Gegenforderungen wegen, niemals und unter keiner Bedingung eine Compensation oder Zurückbehaltung des ganzen oder auch nur eines Theils des Pachtgeldes zu, indem selbiger etwaige Ansprüche an den Verpächter, resp. die Königl. Kroncasse, nöthigenfalls mittelst besonderer Klage in separato geltend zu machen hat, weshalb er auch namentlich der Einrede der Compensation und des Retentionsrechts sich ausdrücklich begiebt.

§ 7.

Hinzukommende und abzutretende Pacht-Objecte.

Der Pächter verpflichtet sich, auf Verlangen des Verpächters jederzeit bis zu 15 Morgen Garten-, Acker-, Wiesen- oder Weideboden, thunlichst im Verhältniß des Flächengehalts der einzelnen Bodenarten zu der Gesammt-Consistenz, gegen einen gleichen Absatz am Pachtgelde wie in dem § 3 erwähnten Falle zur freien Disposition des Verpächters zu stellen, mithin von dem Pachtobjecte wieder abzutreten;

imgleichen zur unentgeltlichen Abgabe der, zur Unterhaltung und zum Neubau der herrschaftlichen Gebäude, Bauwerke und Wege erforderlichen Roh-Materialien, insoweit solche in den Pachtobjecten vorhanden sind;

und endlich zur gleichartigen Abtretung der, zum Verkehre und behuf Lagerung der Materialien bei vorkommenden Neubauten ꝛc. und stattfindendem Abbruche alter Gebäude erforderlichen Grundflächen.

Wegen der auf das abgetretene Land verwandten Düngung, Arbeit und Einsaat kann eine größere Vergütung nicht verlangt werden als die, welche nach § 22 für die Pachtrückgabe festgesetzt ist.

§ 8.

Remission.

Pächter verzichtet wissentlich und wohlbedächtig auf alle und jede Remission (wozu jedoch die im § 3 event. zugesagten Absätze am Pachtgelde nicht gezählt werden), es möge ein desfallsiger Anspruch in den Rechten auch begründet sein, und der erlittene Schaden herrühren, woher er wolle, einschließlich Schnecken- und Mäusefraß, Befallen der Früchte, sonstigen Mißwachs, Brand, Viehsterben, Hagelschlag, Ueberschwemmungen, ungünstige Conjuncturen u. s. w. und muß das Pachtgeld stets zu voll entrichten.

§ 9.

Neben-Prästationen.

Neben dem eigentlichen Pachtgelde hat der Pächter:

1) sofort nach erfolgter Vollziehung des Pachtcontracts die zu solchem verbrauchten Stempelbogen, sowie die etwaigen Amts- und Gerichtsgebühren, auch für die Beschaffung der Caution, — und die Copialien für die ihm einzuhändigende beglaubigte Abschrift des Pachtcontracts zu bezahlen;
2) an Verpachtungsgebühren einen Groschen (10 Pf.) vom Thaler des Pachtgeldes für die ganze Pachtzeit in halbjährigen Raten mit diesem (also jedesmal so viele

Groschen als Thaler Pachtgeld) auf seine Gefahr und Kosten dahin zu zahlen, wohin er das Pachtgeld zu zahlen hat;

3) die Hälfte der sämmtlichen Kosten der demnächstigen Abnahme der Domaine, einschließlich der, von der Uebergabe-Commission zu liquidirenden Kosten — Alles nach Feststellung des Verpächters zu zahlen.

Nur diejenigen Kosten, welche durch besondere Vertretung der Interessen des Verpächters bei der Abnahme veranlaßt werden, bleiben hiervon ausgenommen;

4) folgende besondere Verpflichtungen gegen Dritte zu erfüllen: .....

§ 10.

In Ansehung der öffentlichen Abgaben und Lasten wird festgesetzt: Oeff. Abgaben.

a. die Grund- und Häusersteuer, welche auf den Pachtstücken ruhet, oder auf dieselben annoch gelegt werden möchte, wird, ohne Concurrenz des Pächters, allein von der Königlichen Kroncasse getragen. Zu ersterer soll auch diejenige Steuer gerechnet werden, welche für die Viehweide oder auch nach der Stückzahl des zu weidenden Viehes entrichtet werden muß. Grund- und Häusersteuer.

Sollte jedoch in der Folge eine reine Viehsteuer, ohne Rücksicht auf die Hut und Weide, durchgehends von allem Viehe angelegt werden, so fällt selbige allein dem Pächter, als Eigenthümer des Viehes, zur Last.

Dagegen hat der Pächter:

b. die persönlichen directen Steuern für sich, seine Familie und seine Leute, sowie selbstverständlich die indirecten Abgaben aller Art zu bezahlen; Personal-, 2c. Steuern.

c. minder nicht hat der Pächter die Kriegerfuhren gegen die dafür gezahlt werdende Vergütung zu leisten; von dem Verpächter dagegen für diese überall keinen Ersatz oder Entschädigung zu erwarten, selbst nicht in dem Falle, daß z. B. in Kriegszeiten und bei feindlichen Requisitionen eine Bezahlung derselben nicht stattfinden sollte; Kriegerfuhren.

d. in Ansehung der Einquartirung wird bestimmt, daß Pächter solche, einschließlich des zu leistenden Natural-Quartiers für die Cavallerie und reitende Artillerie, ohne alle Ausnahme in der, dem Pachtgute jetzt oder künftig gesetzlich obliegenden Maße zu tragen, und dafür die erfolgende Vergütung ohne irgend eine Zugabe von Seiten des Verpächters zu genießen hat. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht nur auf Königlich Hannoversche, sondern auch auf fremde Truppen, mag für deren Verpflegung eine Vergütung geleistet werden oder nicht. Einquartirung.

e. Imgleichen fallen dem Pächter die etwa ausgeschrieben werdenden Natural-Lieferungen zur Last, und verzichtet derselbe auf jeden Ersatz für diese von Seiten des Verpächters. Natural-Lieferungen.

§ 11.

Neben den, im vorigen § verzeichneten Steuern, Kriegerfuhren, Einquartirungen und Natural-Lieferungen ist der Pächter verpflichtet, alle dem Pachtgute und seinen verpachteten Zubehörungen dermalen obliegenden oder ferner auferlegt werdenden Staats-, Gemeinde-, Kirchen-, Pfarr-, Schul- und Wege-Lasten ohne alle Ausnahme zu tragen, mögen solche in Geld- oder Natural-Leistungen bestehen, von dem Pachtgute allein zu tragen sein, oder auf einem bestehenden resp. neu eintretenden Gemeinde-, Kirchen-, Schul-, Landstraßen- oder Communalwege-Verbande beruhen, und zwar alles in dem Umfange, wie solches von dem Verpächter angenommen ist oder anerkannt wird, und ohne Unterschied, ob die Leistung zu einer neuen Anlage (Gebäude, Wege, Brücken, Dotirung neuer Stellen) oder zur Unterhaltung bestehender Anlagen und Einrichtungen oder deren Aufbesserung gefordert wird. Communal- u. andere Lasten.

Der Pächter ist ferner verpflichtet, binnen 4 Wochen nach dem Anfange der Pachtzeit dem Erheber der fraglichen Abgaben anzuzeigen, daß er für das Pachtgut eintrete und die auf dasselbe fallenden Leistungen zu prästiren habe, sowie endlich auf Erfordern des Verpächters, diesen und das Pachtgut nach den Instructionen des Ersteren in allen solchen Angelegenheiten, wie auch in den Amtsversammlungen den gesammten, im betreffenden Bezirke belegenen Domanialgrundbesitz ohne Vergütung zu vertreten.

Alles dieses gilt auch für den Fall, daß das Pachtgut keiner politischen Gemeinde angehören, sondern als solche für sich bestehen sollte, und muß Pächter in solchem Falle auch auf Verlangen das Amt eines Gemeindevorstehers übernehmen.

Daneben wird noch Folgendes im Besondern stipulirt:

1) u. s. w.

§ 12.

Wegelast. In Betreff der Beiträge zu den Landstraßen- und Communal-Wege-Verbänden enthält der § 11 das Erforderliche.

Insoweit aber außerdem einzelne Wege oder Strecken derselben sammt Zubehörungen an Brücken, Sielen, Durchlässen, vom Pachtgute zu unterhalten sind (wohin jedoch der, unter den im vorigen § zu subsumirende Fall nicht zu rechnen ist, daß anstatt der Beiträge zu Landstraßen- und insbesondere zu Communal-Wege-Verbänden die alleinige Unterhaltung gewisser Wege vom Domanio dauernd oder zeitweilig übernommen wäre), so hat Pächter diese Wege sammt den zubehörigen Brücken, Durchlässen und sonstigen Bauwerken im gehörigen Stande zu erhalten.

Es soll dem Pächter jedoch die neue kunstmäßige Herstellung solcher Wege nicht angesonnen werden.

§ 13.

Gebäude. In Betreff der zum Pachtgute gehörigen Gebäude und Bauwerke gelten die in der Anlage Nr. II. festgestellten Bedingungen, welche als integrirender Theil des Pachtcontracts vom Verpächter und Pächter anerkannt werden.

Pächter soll jedoch nicht verpflichtet sein, in einem einzelnen, vom 1. Juli bis 1. Juli zu rechnenden Jahre für die im § 3 sub lit. b. der Anlage II. aufgeführten Reparaturen, Erneuerungen resp. Umarbeitungen an den ihm verpachteten Gebäuden und Baulichkeiten im Ganzen mehr als die Summe von .... zu verwenden. Hierbei soll derjenige Betrag als wirklich verwandt angenommen werden, welchen der betreffende Landbaubeamte als den muthmaßlichen Kostenbetrag in das nach § 9 der Anlage II. jährlich von ihm aufzustellende Verzeichniß aufnehmen wird. Diejenige Summe, um welche die Verwendung in einem einzelnen Jahre bei freiwilliger größerer Leistung des Pächters den Betrag von .... übersteigt oder bei geringerem Bedürfnisse darunter zurückbleibt, wird auf das folgende Jahr nicht übertragen.

Auf eine Erweiterung der Gebäude und auf Errichtung neuer Bauwerke steht dem Pächter ein Anspruch überall nicht zu.

§ 14.

Häuslinge. Häuslinge sind

a. ohne vorgängige Einlieferung eines die jederzeitige Wiederaufnahme zusichernden Reverses der Gemeinde, in welcher dem Häuslinge das polizeiliche Wohnrecht zusteht und

b. ohne vorgängig vom Pächter einzuholende Genehmigung des Verpächters

auf das Pachtgut nicht aufzunehmen.

Alle, aus einer vorschriftswidrigen, eigenmächtigen Aufnahme von Häuslingen entstehenden Nachtheile treffen ausschließlich den Pächter, und wird außerdem von demselben dem Verpächter damit die Befugniß eingeräumt, jede Contravention gegen obige Bestimmung mit einer Conventional-Strafe von 20 bis 50 Thlr. zu belegen.

Dagegen ist der Pächter verbunden, den auf dem Pachtgute domicilirten Häuslingen selbst dann Obdach nöthigenfalls zu verschaffen, wenn sie die Miethe für Wohnung zu bezahlen außer Stande sein sollten.

Ein desfallsiger Entschädigungs-Anspruch kann gegen den Verpächter nicht geltend gemacht werden.

§ 15.

Wasserbauliche Bedingungen. I. Die vorhandenen landwirthschaftlichen Wasserbau-Anlagen als: ..... sind von dem Pächter sorgfältig zu erhalten, imgleichen die Beiträge des Pachtgutes zu dergleichen Interessentenschaften, als: ..... zu tragen.

Die Herstellung durch Naturereignisse zerstörter landwirthschaftlicher Wasserbau-Anlagen liegt ihm dagegen nicht ob; es hängt jedoch von dem Ermessen des Verpächters ab, inwiefern und in welcher Art er solche event. herstellen will. Desfallsige Entschädigungs- oder Remissions-Ansprüche des Pächters (.....) sind ausgeschlossen; vergl. jedoch § 26.

II. Alle übrigen (polizeilichen) Wasserbaulasten werden vom Pächter nicht getragen.

Pächter steht jedoch, abgesehen event. von dem Falle III., zu der Wasserbaubehörde in keinen directen Beziehungen und hat lediglich dem Verpächter die Vertretung des Pachtgutes gegen diese Behörde und Dritte zu überlassen.

III. Auf Erfordern des Verpächters ist Pächter verpflichtet, gegen eine zwischen dem Verpächter und der Wasserbaubehörde zu vereinbarende Vergütung aus dem Wasserbau-Etat gewisse, näher zu bestimmende, wasserbauliche Verpflichtungen zu erfüllen, die jedoch

im Wesentlichen auf diejenigen sich beschränken sollen, die bisher dem Pächter obgelegen haben.

IV. Pächter muß die Entnahme des zu den wasserbaulichen Anlagen erfordert werdenden Erdmaterials aus den Pachtgrundstücken, sowie die Lagerung des zu selbigen gehörigen sonstigen Materials auf diesen, wenn solche Anlagen landwirthschaftlicher Art sind, ohne Entschädigung, — wenn sie dagegen polizeilicher Art sind, gegen Vergütung der dadurch veranlaßten geringeren Nutzung der betreffenden Grundfläche, — sowie auch die zum Verkehr mit den Anlagen qu. erforderliche Ueberwegung der Pachtgrundstücke ohne Anspruch auf Entschädigung gestatten.

Alle und jede dem Pächter auf Grund dieses § etwa gebührende Vergütung wird dem Pächter gegenüber mit Ausschluß des gerichtlichen Verfahrens vom Verpächter festgestellt.

§ 16.

Pachtnutzung u. Wirthschaftsführung.

Der Pächter ist schuldig, die Pachtstücke haushälterisch und wie es einem guten Pächter geziemt, zu benutzen, den Ackerbau, die Wiesen und die Weiden so viel als thunlich zu verbessern und die Wirthschaft in allen ihren Zweigen nach richtigen öconomischen Grundsätzen bis zu seinem Abgange fortzuführen.

Zu dem Ende wird dem Pächter, jedoch unter der Verpflichtung, dem zu bemergelnden Lande die ordnungsmäßige Mistdüngung nicht zu entziehen, damit gestattet, jährlich bis zu .... vierspännigen Fudern Mergel auf die Pachtländereien bringen zu lassen.

Für jeden Schaden, den der Pächter durch ein unwirthschaftliches oder contractwidriges Verfahren dem Verpächter oder dem Nachfolger in der Pacht zufügt, ist er verantwortlich und zum Ersatze verpflichtet.

Insbesondere wird hierbei Folgendes bedungen:

1) Der Pächter muß seinen festen Wohnsitz auf dem Pachtgute nehmen und während der Pachtdauer behalten.

   Die Aufgebung dieses Wohnsitzes auf dem Pachthofe berechtigt den Verpächter, nach seinem Ermessen entweder den Pachtcontract auf den nächsten 1. Mai zu kündigen oder eine Conventionalstrafe gerichtlich einzuklagen, welche in $^1/_{24}$ des Jahres-Pachtgeldes für jeden Monat der Abwesenheit des Pächters von dem Pachtgute bestehen soll. Für die Frage, ob der Wohnsitz aufgegeben worden, gilt der Umstand entscheidend, daß der Pächter an dem Orte, wohin er sich begeben hat, zu Communal-Lasten herbeigezogen ist, event. eine Abwesenheit von drei Monaten vom Pachtgute.

2) Das seither befolgte, resp. bei dem Beginne der Pacht dem Pächter von dem Verpächter vorgeschriebene Bewirthschaftungssystem darf derselbe nicht verändern, auch ohne besondere Genehmigung des Verpächters Wiesen und Weiden nicht aufbrechen oder Ackerland in solche verwandeln.

   Der Pächter darf ferner den Bau der Handels-Gewächse nicht über Gebühr ausdehnen und ist schuldig, die durch das eingeführte Bewirthschaftungssystem vorgeschriebene Ackerfläche alljährlich rein zu brachen, auf Vertilgung der etwa vorhandenen Unkräuter kräftig hinzuwirken und für reichlichen Futter- und Dunggewinn thunlichst zu sorgen.

   Der Pächter ist dieserwegen verpflichtet, während der ganzen Dauer seiner Pachtzeit einen, nach Maßgabe der Reduction, wie solche das weiter unten sub 10 angezogene Formular III. zu Auszügen aus den Wirthschafts-Registern vorschreibt auf .... Stück Großvieh festgestellten Bestand in den, den wirthschaftlichen Verhältnissen der Domaine entsprechenden Vieharten stets vollzählig und im gut genährten und gewarteten Zustande auf dem Pachtgute zu halten.

3) Es ist dem Pächter gänzlich verboten, Gras und Früchte auf dem Halme oder geschnitten, resp. in ungedroschenem Zustande, sowie Heu, Stroh, Futtergewächse, Dünger und Pferch zu veräußern oder auf sonstige Weise aus dem Haushalte zu entfernen.

4) Die zu dem Haushalts-Inventario gehörigen Obst- und wilden Bäume hat der Pächter in der am 1. Mai 186. vorhandenen Stammzahl und Güte sorgfältig zu conserviren, schadhafte und abgängige Stämme durch Anpflanzung zu ersetzen, so wie durch eine solche auf hierzu geeigneten Flächen, jedoch nur nach vorher eingeholter Genehmigung des Verpächters zu vermehren.

   Würde jedoch der Verpächter eine Verminderung des vorhandenen Obst- und wilden Baum-Bestandes, resp. eine gänzliche Beseitigung des letzteren zweckmäßig

befinden, so hat der Pächter sich den desfallsigen Anordnungen desselben unweigerlich und ohne Anspruch auf Entschädigung zu fügen.

5) Der Pächter ist verpflichtet, die vorhandenen todten und lebendigen Befriedigungen stets in gutem wehrbaren Zustande zu erhalten, auch dahin zu streben, erstere thunlichst durch letztere zu ersetzen; doch darf derselbe die alte Befriedigung nicht eher forträumen, bis daß die neue vollständig wehrbar und zur Fortnahme der ersteren die Genehmigung des Verpächters ertheilt ist.

6) Pächter hat auf die Instanderhaltung der Gräben und Wasserzüge, der Ent- und Bewässerungs-Anlagen und der zum Schutze gegen unzeitige Ueberschemmungen angelegten Deiche, Dämme und Siele die größte Sorgfalt zu verwenden.

7) Die, in den Pachtgrundstücken sich befindende, in der Anlage Nr. . . . . speciell verzeichnete Drainirung hat der Pächter gehörig und stets in schaufreiem Zustande zu unterhalten, namentlich das Aufräumen der Röhren, der Ausflüsse und der Vorfluth-Gräben, die Beseitigung des Ausraums, sowie die Herstellung schadhaft befundener Röhren aus eigenen Mitteln zu beschaffen.

Der Pächter ist verpflichtet, die Drainirungen in dem bezeichneten schaufreien Zustande bei der Abgabe des Pachtgutes abzuliefern, widrigenfalls die dann vorgefundenen Mängel auf seine Kosten abgestellt werden.

Dagegen soll in dem Falle, daß größere Erneuerungen oder vollständige Wiederholungen der übergebenen Drainirungs-Anlage ohne Verschulden des Pächters nöthig werden sollten, es lediglich von dem Ermessen des Verpächters abhängen, ob und welcher Beitrag zu den Kosten dieser Erneuerungen von ihm zugeschossen werden soll.

8) Das mit dem Pachtgute verbundene Wirtschafts-Inventar muß der Pächter stets vollständig und in einem untadelhaften Zustande erhalten, und wenn er dasselbe in einem solchen nicht empfangen haben würde, sich eifrigst bestreben, diesen herbeizuführen. Jedenfalls ist der Pächter verpflichtet, nach Verlauf der ersten Hälfte der Pachtdauer ein, den wirthschaftlichen Verhältnissen des Pachtgutes in jeder Beziehung entsprechendes Inventar nachzuweisen und dieses bei dem Ablaufe seines Pachtcontracts seinem Nachfolger zu überliefern.

9) Der Pächter ist schuldig, die im Laufe jeden Pachtjahrs, sei es in Folge von Verkoppelungen, Gemeinheitstheilungen, Ablösungen ꝛc. oder von Meliorationen oder sonstiger Veranlassung vorgekommenen Veränderungen in der Consistenz des Pachtgutes dem Verpächter und zwar spätestens bis zum 1. Juli des folgenden Jahrs anzuzeigen.

10) Zur Nachweisung der vorschriftsmäßigen Erfüllung der vorstehend sub Nris 2, 3 und 8 verzeichneten Bedingungen und Verpflichtungen des Pächters ist dieser gehalten, richtige und vollständige Haushalts-Register, namentlich Feldbestellungs-, Ernte-, Drösch- und Vieh-Register zu führen, und wenn solches von dem Verpächter gefordert wird, genaue, nach Maßgabe des, diesem Contracte sub Nr. III. angefügten, Beispielsweise ausgefüllten Formulars angefertigte Auszüge diesem vorzulegen.

Die Nichterfüllung einer der in diesem § sub Nris 2 bis 10 incl. vorgeschriebenen Bedingungen zieht neben dem vollen Schadenersatze eine, nach dem Ermessen des Verpächters bis 100 Thlr. zu bestimmende Conventionalstrafe, welche Pächter ohne jeden Widerspruch zu zahlen sich verpflichtet, nach sich.

Sollte aber der Pächter einer oder mehreren dieser Bedingungen, ungeachtet der an ihn ergangenen Erinnerungen, wiederholt zuwider handeln, oder sich eine Deterioration des Haushalts zu Schulden kommen lassen, so steht es dem Verpächter frei, den Haushalt am nächsten 1. Mai dem Pächter abzunehmen.

Um sich von der Wirthschaftsführung des Pächters überzeugen zu können, behält sich der Verpächter vor, so oft er es für gut befindet, den Haushalt durch einen Commissarium revidiren zu lassen, und ist der Pächter verbunden, diesem nicht allein die erwähnten Register und Uebersichten vorzulegen, sondern auch jede, über die Wirthschaftsführung geforderte Auskunft unmangelhaft zu ertheilen.

§ 17.

Verpachtung u. Acquisition anderer Grundstücke.

Der Pächter verpflichtet sich, ohne Erlaubniß des Verpächters keine andere Güter in Pacht zu nehmen, auch keine fremde Grundstücke in einem Umkreise von drei Meilen an sich zu bringen oder zu verpachten; hätte er es dennoch gethan, so steht es dem Verpächter frei, den Pächter entweder zur Räumung der Pacht auf den nächsten 1. Mai,

oder zur sofortigen Aufgebung des an sich gebrachten oder erpachteten fremden Grundstücks anzuhalten, und hat der Pächter außerdem in beiden Fällen den Ersatz des etwa veranlaßten Schadens zu leisten.

§ 18.

Verafterpachtung.

Die Verafterpachtung des ganzen Haushalts, oder einzelner Stücke desselben, so wie die gänzliche oder partielle Cession der Pachtrechte ist dem Pächter untersagt, welcher auf alle desfallsigen Befugnisse ausdrücklich verzichtet. Sollte der Pächter gegen dieses Verbot handeln, so ist der Verpächter befugt, entweder das Pachtverhältniß aufzurufen (cfr. § 25) und den Haushalt am nächstfolgenden Maitage zurückzunehmen, oder den Pächter seines Pachtrechts an den verafterpachteten Gegenständen, ohne Absatz am Pachtgelde, für verlustig zu erklären, auch in beiden Fällen einen vollen Schadenersatz vom Pächter zu verlangen.

Wie es sich übrigens von selbst versteht, daß das den Tagelöhnern jährlich zu überlassende Land hiermit nicht gemeint ist, so wird dagegen jede Contravention gegen die, im § 16 sub Nr. 3 getroffene Bestimmung einer Verafterpachtung gleichgestellt und zu gleichen Maßregeln, wie diese, den Verpächter berechtigen.

Ausnahmsweise soll dem Pächter gestattet sein, folgende Parcelen des Haushalts durch einzelne Verafterpachtung zu benutzen, als:.....

§ 19.

Verhalten des Pächters gegen Dienstboten, Deputatisten u. Tagelöhner.

Der Pächter verspricht und verpflichtet sich, gegen die ihm untergebenen Dienstboten, Deputatisten und Tagelöhner nicht allein mit der strengsten Gewissenhaftigkeit zu verfahren, sondern sie auch auf eine billige und humane Weise zu behandeln, jede Härte und Bedrückung zu vermeiden und sich der Nothleidenden so viel als thunlich anzunehmen.

Obwohl nun dem Pächter, wegen der mit seinen Dienstleuten zu treffenden contractlichen Verabredungen keine Vorschriften gemacht werden sollen, so erwartet der Verpächter doch, daß er den dem Gesinde bisher verabreichten Lohn und dessen Beköstigung und Deputat, so wie den üblichen Tagelohn und die Preise der Accordarbeiten nicht ohne wichtige Gründe schmälern, und eben so wenig den Tagelöhnern die ihnen bisher zugestandenen Vergünstigungen, z. B. die Ueberweisung des nöthigen Lein-, Kartoffel- und Gartenlandes ohne dringende Veranlassung entziehen werde.

Auf das Verhalten des Pächters gegen das ihm untergebene Personal wird bei einer Wiederverpachtung des Haushalts ganz besonders Rücksicht genommen werden.

§ 20.

Gerechtsame u. Differenzen darüber.

Der Pächter hat darauf zu achten, daß die Pachtobjecte durch unbefugte Eingriffe dritter Personen nicht beeinträchtigt werden und von solchen Eingriffen sofort dem Verpächter Anzeige zu machen.

Die Nichterfüllung dieser Verbindlichkeit verpflichtet den Pächter zum Ersatze jedes, dem Domanio daraus entstehenden Schadens. Bei eintretenden Differenzen zwischen dem Pächter und den Unterthanen ꝛc. wegen Benutzung des Pachtguts und Ausübung seiner Gerechtsame, hat der Pächter ohne Vorwissen und Genehmigung des Verpächters keine Processe anzufangen, sondern sich, nach davon gemachter Anzeige, in allen und jeden derartigen Beziehungen den Entscheidungen des Verpächters zu unterwerfen.

Sollte eine bisher ausgeübte Gerechtsame im Rechtswege aberkannt, oder von dem Verpächter aufzugeben beschlossen werden, so findet mit Ausschluß jeder weiteren Entschädigung nur der § 3 insoweit Anwendung, als, wenn der Verlust in Grund und Boden besteht (Weide, Trift), ein nach den Bestimmungen dieses § zu bemessender Absatz am Pachtgelde gewährt werden soll.

Alle dem Pächter mit verpachtete Gerechtigkeiten, bei welchen die Unterthanen interessirt sind, z. B. Hude- und Weide-Gerechtsame, Schäferei-Gerechtigkeiten und dergl. hat der Pächter nach der bestehenden Ordnung mäßig zu benutzen, ist dagegen aber auch verpflichtet, die ihm verpachteten Gerechtigkeiten in dem hergebrachten Maße und Umfange vollständig in Ausübung zu bringen.

Entsteht durch eine unvollständige Benutzung derselben ein Nachtheil, so ist er auch in diesem Falle zum Schadenersatze verpflichtet.

Mit den, dem Haushalte zustehenden Hütungs-Befugnissen hat der Pächter sich bekannt zu machen und auf Erfordern glaubhafte Nachweisungen darüber auszuarbeiten und vorzulegen.

Der Pächter hat die Vertretung des Pachtgutes hinsichtlich der Nutzungen, welche in Domanial- und Domanial-Interessentenforsten stattfinden, lediglich dem Verpächter zu

überlassen und dessen Anordnungen sich zu unterwerfen, wogegen ihm die Zusage ertheilt wird, daß wesentliche Beschränkungen der bisherigen Nutzungen thunlichst abgewandt und für den Fall einer etwaigen Beseitigung derselben, der Genuß der erfolgenden Aequivalente in Grund- und Boden oder Gelde, — als in welcher Beziehung das freie Ermessen des Verpächters durch die Rechte des Pächters nicht beschränkt wird, — ihm für die Dauer des Pachtcontracts überwiesen werden soll.

Etwaige neue Landesgesetze über die Besömmerung der Brache und über die Ausübung der Hude auf fremden Grundstücken berechtigen den Pächter niemals zu einem Entschädigungs-Anspruche gegen den Verpächter. Auch unterwirft sich der Pächter den, von dem Verpächter wegen jener Weideverhältnisse etwa zu treffenden Anordnungen ohne ein Mehreres an Entschädigung verlangen zu können, als was der Verpächter sich seinerseits dafür stipuliren lassen wird.

§ 21.

Gemeinheitstheilungen und Verkoppelungen.

Wenn im Laufe der Pachtzeit Gemeinheitstheilungen, Verkoppelungen oder Ablösungen von mitverpachteten Berechtigungen von dem Verpächter veranlaßt oder zugelassen werden sollten, oder darauf von der zuständigen Behörde erkannt werden würde, so muß der Pächter solche ohne alle Widerrede sich gefallen lassen und kann keine Entschädigung dafür verlangen, vielmehr muß sich derselbe damit begnügen, daß ihm das für Aufhebung der Gemeinheit oder Berechtigung erfolgende Aequivalent, oder die, durch Verkoppelung für den Haushalt bestimmten Grundstücke auf die noch übrige Pachtzeit überwiesen oder wenn das Aequivalent in Gelde erfolgt, 4 pCt. desselben vom Pachtgelde abgesetzt werden.

Auch auf den Fall, daß eine Abfindung von Berechtigungen zu anderen Zwecken zu bestimmen, für angemessen erachtet werden sollte, hat Pächter sich diesem zu unterwerfen und sich mit derjenigen Entschädigung zu begnügen, welche dafür an Gelde oder an Naturalien wird zugebilligt werden.

Auf die, bei solchen Theilungen, Verkoppelungen und Ablösungen von dem Pächter zu machenden Anträge soll, den Umständen nach, thunlichst Rücksicht genommen, auch auf eine Vergütung für den, in der etwa wegzugebenden Länderei vorhandenen besseren Feldbeschlag bestanden werden; jedoch unterwirft sich der Pächter, in Ermangelung einer gütlichen Vereinbarung, den dieserhalb von dem Verpächter oder von der zuständigen Theilungsbehörde zu treffenden Anordnungen.

In keinem Falle kann jedoch der Pächter für die auf das abzutretende Land von ihm verwandte Düngung, Arbeit und Einsaat eine größere Vergütung verlangen, als die, welche im § 22 für die Pachtrückgabe festgesetzt ist.

Während die Beiträge des Pachtgutes zu den Kosten der Gemeinheitstheilungen und Verkoppelungen, ohne Concurrenz und ohne Verzinsung von Seiten des Pächters, von dem Verpächter übernommen werden, findet ein Anspruch auf Bezahlung der, durch Verkoppelungen etwa herbeigeführten Abgänge an den, dem Pächter gehörigen Gräben, Obst- und wilden Bäumen, Hecken und Befriedigungen, sowie der Kosten für Beseitigung ausfallender Wege und dergl. nicht statt. Es bleibt aber in geeigneten Fällen und bei großer Erheblichkeit des Gegenstandes und etwa nur noch kurzer Dauer des Pachtcontracts die Gewährung einer desfallsigen Beihülfe oder die Zusage eines partiellen Ersatzes bei der Abgabe des Pachtgutes vorbehalten.

§ 22.

Uebergabe und Abgabe d. Domaine.

Da Pächter die Domaine ..... zeither schon in Pacht gehabt hat, so findet eine Uebergabe beim Beginne der neuen Pachtperiode nicht statt.

Bei der Abgabe der Domaine nach Beendigung der Pacht wird das Pachtgut dem Pächter nach folgenden Bestimmungen abgenommen:

Verfahren.

1) Behuf der Leitung des Abgabe-Geschäfts und der Ueberlieferung der Domaine an den Nachfolger in der Pacht, event. der selbsteignen Uebernahme, wird von dem Verpächter zeitig vor dem Uebergabe-Termine eine Commission ernannt, welche, aus einem Rechtskundigen und einem Oeconomen bestehend, das ganze Geschäft zu leiten und — vorbehältlich der Mitwirkung der Königlichen Landbaubeamten für die Bausachen — zu erledigen hat, ohne durch specielle Instructionen für einzelne Gegenstände oder vorbehaltene Genehmigung des Verpächters beschränkt zu sein.

Gleichzeitig wird behuf Vertretung der Interessen des Verpächters ein Bevollmächtigter bestellt, oder erklärt, daß von einer solchen Vertretung abgesehen werde.

Die Uebergabe-Commission setzt den Uebergabe-Termin zeitig an, bezeichnet dem abtretenden und antretenden Theile den Bevollmächtigten des Verpächters, erwähnt event. des desfallsigen Verzichts und fordert alle Theile auf, binnen 8 Tagen behuf der hauptsächlichsten, jedesmal durch drei Schätzer vorzunehmenden Schätzungen ein jeder einen Schätzer zu wählen, auch dessen Namen anzuzeigen. Der dritte Schätzer wird vom Verpächter, resp. dessen Bevollmächtigten erwählt. Ist solches nicht geschehen, so wählt die Commission für den Verpächter, und zeigt in allen diesen Fällen den Namen des dritten Schätzers den beiden andern Betheiligten an.

Die Schätzer müssen aus der Zahl der zu Schätzungen in Ablösungssachen zugelassenen Landwirthe sein, mit Ausschluß aller anderen, namentlich der Ausländer.

Einwendungen gegen den einen oder anderen Schätzer müssen bis 8 Tage vor dem Uebergabe-Termine bei der Commission angebracht und begründet werden, welche darüber entscheidet und event. eine kurze Frist zu einer neuen Wahl gestattet, nach deren unbenutztem Ablaufe, wie auch im Falle begründet gefundener Einwendungen gegen den, Namens des Verpächters selbst ernannten Schätzer, von ihr eine anderweite Wahl stattfindet.

2) Die Uebergabe-Verhandlung wird mit Verlesung des commissorii eröffnet, dann zur Beeidigung der Schätzer und der zur Taxation geringerer Objecte, als wilde Bäume, Hecken, Zäune, Gräben, etwa zuzulassenden Achtsmänner aus dem Bauernstande — welche die Commission erwählt — und der Anweiser geschritten, auch die Präsentation der etwa von den Betheiligten gewählten juristischen und ökonomischen Assistenten entgegen genommen, wobei zu Protocoll zu nehmen ist, ob und in wie weit dieselben verbindliche Erklärungen abgeben können.

Das Protocoll wird von dem rechtskundigen Mitgliede der Commission, vorbehältlich der Adhibirung eines besonderen Protocollführers, abgefaßt, muß bei jedem Abschlusse vorgelesen und genehmigt und beim Schlusse der Uebergabe von allen Theilen unterzeichnet werden, wobei die Commission die gerichtliche Anerkennung der Unterschriften veranlassen kann.

3) Die Uebergabe-Commission entscheidet, vorbehältlich der wegen der Bausachen getroffenen besonderen Bestimmungen, über alle bei der Uebergabe oder aus derselben entstehenden Streitigkeiten, mögen dieselben zwischen dem abgebenden und antretenden Theile, oder zwischen einem derselben, auch beiden und dem Vertreter des Verpächters obwalten, juristische, ökonomische oder gemischte Gegenstände betreffen, ganz nach selbsteigenem Ermessen. Nach dieser Entscheidung wird bei der Uebergabe verfahren, die Berechnung gezogen und gezahlt.

Es bleibt aber dem sich verletzt erachtenden Theile unbenommen, binnen einer vierwöchigen Präjudicialfrist vom Tage der Vollziehung des Schluß-Protocolls angerechnet, den Rechtsweg bei dem zuständigen Gerichte wider den Theil zu betreten, zu dessen Gunsten entschieden worden ist, und wider den der Klagende nicht oder nicht genugsam anerkannte Ansprüche zu haben glaubt. Nach unbenutztem Ablaufe dieser Frist wird die provisorische Entscheidung der Commission endgültig, wie durch Vollziehung dieses Pachtcontracts vom Verpächter und vom Pächter in vim pacti anerkannt wird.

4) Der Uebergabebericht sammt dem Protocolle und Anlagen wird an den Minister des Königlichen Hauses erstattet, welcher darauf den Betheiligten die erforderlichen Eröffnungen macht, und auf Ansuchen das Protocoll in Abschrift oder im Auszuge gegen Vergütung der Copialien mittheilt.

5) Damit die Uebergabe-Commission sich zeitig von den vorkommenden Gegenständen unterrichten, auch der Bevollmächtigte des Verpächters mit Instruction versehen werden könne, soll der abgebende Theil vier Wochen vor der Uebergabezeit ein vollständiges Wirthschafts-Inventarium mit Hervorhebung etwaiger Meliorations- oder sonstiger besonderer Ansprüche, dem Verpächter einreichen, bei Vermeidung einer Conventionalstrafe von 30 Thlr.

6) Auf Grundlage dieses vom abgebenden Theile dem Verpächter vorher eingesandten Inventarii und der durch beeidigte Anweiser, soweit nöthig, beschafften Nachweisung des Vorhandenseins der verzeichneten Gegenstände, event. nach vorgängiger Berichtigung, wird zur Schätzung derjenigen Objecte geschritten, die überhaupt der Schätzung unterliegen.

Alle Taxen werden schriftlich oder zu Protocoll in Landescourant abgegeben. Wenn Mehrere einen und denselben Gegenstand schätzen, so benehmen sie sich über die abzugebende Taxe, und geben solche in der Regel gemeinschaftlich ab. Können sie sich nicht einigen, so giebt jeder Schätzer sein Taxat für sich ab. Der Durchschnitt der verschiedenen Taxen wird von der Commission gezogen, verkündigt und bildet die gültige Taxe, welche in das Protocoll eingetragen wird.

Mit der geschehenen Eintragung der Taxe in das Protocoll geht die Nutzung, die Unterhaltung und die Gefahr des geschätzten Gegenstandes auf den antretenden Theil über, vorausgesetzt, daß derselbe als zum abzunehmenden Inventario gehörig von der Commission anerkannt ist, worüber nöthigenfalls eine Entscheidung mit den für alle Entscheidungen der Commission bestimmten Wirkungen abgegeben wird.

Uebrigens steht es den Taxatoren frei, die von ihnen etwa für nöthig erachtete Feststellung solcher Thatsachen, die auf das Taxatum von erheblichem Einflusse sind, namentlich auch die Vorlegung der Wirthschafts-Register, die Zuziehung eines Thierarztes, die Vernehmung von Zeugen ꝛc. zu beantragen.

Sollte endlich die Taxe der verschiedenen Schätzer bei einem und demselben Gegenstande, oder bei einer und derselben Gattung von Gegenständen, in auffälliger und nach dem pflichtmäßigen Ermessen der Commission nicht motivirten Weise auseinander gehen, so steht derselben das Recht zu, nach Anhörung aller Betheiligten die Zuziehung eines Obmannes zu verfügen, dessen Schätzung dann allein für solche Gegenstände gilt.

Im Uebrigen sind zwar auch die Betheiligten befugt, Einwendungen gegen taxata vorzubringen, und kann die Commission dann (wie überhaupt) die Taxatoren auffordern, ihre Taxe noch einmal zu prüfen, event. zu berichtigen und das Ergebniß zu begründen. Es ist aber das von der Commission endlich acceptirte und eingetragene Taxat der Schätzer, event. des Obmanns, endgültig und keiner Anfechtung, auch nicht vor Gericht, unterworfen.

Wirthschafts-Inventarium.

7) Unter dem Wirthschafts-Inventarium sind alle zum geregelten wirthschaftlichen Betriebe des Haushalts erforderlichen beweglichen Gegenstände zu verstehen, als die Viehbestände aller Art, die Ackerwerkzeuge, die Geschirre für das Zugvieh, die Utensilien in den Ställen, Scheuern, auf den Kornböden ꝛc., die Geräthe für das Molkenwesen und den innern Haushalt, die Gartengeräthschaften, auch das Geräth für die etwa vorhandenen Hofhandwerker, als Schmiede, Rademacher und Böttticher, und das sonstige Handwerkszeug; nicht minder die Betten, das Leinenzeug und die Mobilien, insofern solche Gegenstände für das Dienstpersonal des Haushalts erforderlich sind, die Geräthschaften zum Bierbrauen für den eigenen Bedarf u. s. w.

Der Pächter hat dieses Wirthschafts-Inventar in einem, den Verhältnissen des Haushalts angemessenen Umfange und Zustande an seinen Nachfolger zu überliefern, und darf deshalb im letzten Pachtjahre überall kein Vieh, mit Ausnahme desjenigen, welches nach öconomischen Grundsätzen abgeschafft werden muß, veräußern oder sonst aus dem Haushalte entfernen.

Von dem Geräthe-Inventar sind völlig überflüssige und unbrauchbare oder als luxuriosa zu betrachtende Gegenstände ausgeschlossen. Der abtretende Pächter kann eine taxmäßige Bezahlung derselben nicht verlangen, es sei denn, daß solche nur zum Werthe des alten Materials, woraus sie bestehen, taxirt und dieses Material für die Wirthschaft von Nutzen wäre.

Feldbestellung. Allgemeine Grundsätze.

8) a. Der abtretende Pächter hat das Ackerland des Haushalts so gedüngt, geackert und bestellt, wie es das eingeführte und von dem Verpächter stillschweigend oder ausdrücklich genehmigte Feldsystem vorschreibt oder bedingt, an seinen Nachfolger abzuliefern, und dabei Alles das zu thun, was, um das Gedeihen der nächsten Ernte möglichst zu sichern, nach öconomischen Grundsätzen geschehen muß, ohne jedoch eine größere, als die weiterhin stipulirte Vergütung dafür verlangen zu können.

b. Sollte der abtretende Pächter durch ein an sich unwirthschaftliches oder contractwidriges Verfahren bei der Feldbestellung, z. B. durch mangelhafte Düngung, schlechtes Ackern, Verwendung von schlechter Saatfrucht, Unterlassung des Behackens und Jätens, versäumte Aufräumung der Gräben und Wasserfurchen und sonstige Versäumnisse den Ertrag der nächsten Ernte gefährdet und somit seinem Nachfolger Nachtheil zugefügt haben, so hat er dafür den durch die Taxatoren auszumittelnden Schaden demselben zu ersetzen.

c. Wenn eine vom abtretenden Pächter beschaffte Bestellung und Aussaat ohne sein Verschulden mißrathen und mit Zustimmung des Verpächters eine anderweite Bestellung der fraglichen Feldabtheilung geschehen ist, so soll demselben sowohl für die erste, wie für die abermalige Bestellung die contractmäßige Vergütung zu Theil werden.

d. Wiewohl der Pächter zur Führung ordentlicher Wirthschafts-Register während der ganzen Pachtzeit verpflichtet ist, so hat er doch in den letzten Pachtjahren einen ganz besonderen Fleiß darauf zu verwenden und außerdem dafür zu sorgen, daß glaubhafte Personen, z. B. der Verwalter und Ackerhofmeister, die Richtigkeit des der Uebergabe-Commission vorgelegten Feldbestellungs-Registers eidlich bezeugen, auch vor derselben über die, in den drei letzten Pachtjahren jährlich gedüngten Flächen, namentlich über die Zahl der auf jeden Morgen gefahrenen zwei- oder vierspännigen Fuder Dung — die Schwere der Ladung resp. die cubische Masse eines Fuders und über die Art und Güte des Dungs, — ferner über die Stärke des gegebenen Hürdeschlags und über sonst verwendete Dungarten, über die, den betreffenden Flächen gegebenen Pflug- und Eggearten, — das Walzen und endlich über die Menge und Güte der verwendeten Einsaat genaue Auskunft geben können.

Nur für diejenigen Positionen des Feldbestellungs-Registers, welche der Uebergabe-Commission dem Obigen entsprechend nachgewiesen und hiernach von dieser als richtig anerkannt worden, hat der abtretende Pächter die contractmäßige Vergütung zu erwarten.

9) Unter den obigen Einschränkungen sollen dem abtretenden Pächter für die zum Besten seines Nachfolgers beschaffte Ackerbestellung folgende Vergütungen zukommen: Vergütungs-Principien.

a. Es werden berechnet für einen Morgen Calenberger Maße:

aa. in erster Gaare:
wenn mit 200 Ctnr. gutem gelagerten Stalldung oder 150 Ctnr. gleichem Schafdung gedüngt, — der Dung nur aus thierischen Excrementen und Stroh bestanden und die gedüngte Fläche noch keine Frucht abgetragen hat . . . . . 5 Thlr. — gr. Cour.

bb. in zweiter Gaare:
wenn nach einer, der vorbezeichneten gleichen Düngung schon eine Ernte von der Fläche gewonnen ist 2 = 15 = =

cc. mit Hürdeschlag:
wenn mindestens mit 1400 Schafen gehürdet . 2 = 15 = =
wenn mit wenigeren Schafen gehürdet, für jede 100 Stück . . . . . — = 5 = =
wenn aber mit weniger als 700 Stück . . . Nichts

dd. wenn mit mindestens 32 Orhoft guter gegohrener Mistjauche gedüngt . . . . . 2 = 15 = =

ee. einmal zweispännig zu pflügen . . . . . — = 15 = =
drei- und vierspännig nach Verhältniß mehr;

ff. nach dem Pflügen vollständig zu eggen . . . . — = 15 = =

gg. zu walzen . . . . . — = $2^1/_2$ = =

hh. zu säen (Säerlohn) . . . . . — = 1 = =

Der zu berechnende Flächeninhalt der verschiedenen Ackerbreiten wird aus dem, diesem Pachtcontracte angefügten Parcelen-Verzeichnisse oder wenn eine neue Vermessung eintritt, aus dieser entnommen.

b. Für das ausgesäete Getreide wird derjenige Preis vergütet, welchen dasselbe auf dem Kornmarkte zu .... zur Zeit der Bestellung gehabt hat. Zu diesem Zwecke wird der Durchschnitt von den höchsten polizeilich notirten Marktpreisen an dem gedachten Orte, und zwar für das Wintergetreide von allen Markttagen im Monate September und October des letzten Pachtjahrs, und für die Sommerfrüchte von allen Markttagen in der letzten Hälfte des Monats März und der ersten Hälfte des Monats April solchen Jahrs, ausgemittelt und der Berechnung zum Grunde gelegt.

c. Die Einsaat von Klee, Luzerne, Esparsette, Lupinen u. dergl. wird nach der Bestimmung der Uebergabe-Commission entweder nach dem Einkaufs- oder nach dem bekannten currenten Preise zur Zeit der Aussaat vergütet.

d. Der Preis für die ausgepflanzten Kartoffeln wird von den öconomischen Taxatoren bestimmt, indem sie von dem Marktpreise ein billiges Fuhrlohn bis zu dem betreffenden Verkaufsorte absetzen.

e. Für Luzerne und Esparsette werden außer der Einsaat, insofern der Samen nicht unter anderen Früchten, sondern für sich allein ausgesäet wurde, auch die Pflug- und Eggearten angerechnet.

Die Kosten der Einsaat und Beackerung werden von den Taxatoren auf die schon verflossenen und die nach Beschaffenheit des Bestandes noch zu erwartenden Nutzungsjahre vertheilt und vom antretenden Pächter nur pro rata bezahlt. Sind die fraglichen Futterkräuter im letzten Pachtjahre mit Compost oder sonstigem Dünger befahren worden und kann die Quantität und Qualität des verwandten Düngers gehörig nachgewiesen werden, so haben die Taxatoren die dafür zuzubilligende Bezahlung nach Verhältniß der oben sub lit. a. für die erste Gaare im Felde festgesetzten, niemals zu überschreitenden Vergütung zu bestimmen. Eine zweite Gaare kommt jedoch für Luzerne- und Esparsettefelder nicht in Anrechnung.

f. Das vom abtretenden Pächter für Auspflanzung der Kartoffeln vor der Uebergabe verwandte Tagelohn hat der antretende Pächter nach einer darüber vorzulegenden Berechnung zu erstatten.

Behandlung der Grasgärten und Wiesen.

10) Die Grasgärten dürfen im Frühjahre vor der Uebergabe überall nicht beweidet werden. Die zum Haushalte gehörigen Wiesen darf der abtretende Pächter in dem gedachten Frühjahre zwar beweiden lassen, wenn dieses bis dahin regelmäßig stattgefunden hat, jedoch nicht stärker oder durch andere Viehgattungen als in den früheren Pachtjahren.

Die Beweidung der hudepflichtigen Wiesen richtet sich lediglich nach den bestehenden Berechtigungen.

Sind Grasgärten oder Wiesen vor der Uebergabe zu der bevorstehenden Ernte gedüngt worden, so wird die Vergütung dafür nach denjenigen Grundsätzen ermittelt, welche hinsichtlich der Luzerne- und Esparsettefelder schon oben festgestellt sind.

Bestellung der Gemüsegärten.

11) Der abtretende Pächter hat die Haushaltsgärten, welche nicht als Grasland oder durch Verafterpachtung genutzt werden, regelmäßig nach dem Bedürfniß des Haushalts bestellt abzuliefern.

Die Düngung in den Gärten wird eben so wie im Felde mit 5 Thlr. pro Morgen, eine zweite Gaare dagegen nicht bezahlt.

Außerdem werden die Kosten der Einsaat und der Bearbeitung von einem Gärtner taxirt und dem abtretenden Pächter bezahlt. Wegen der Blumen und sonstigen voluptuaria hat sich derselbe jedoch mit seinem Pachtnachfolger zu vergleichen oder diese Gegenstände mit sich fortzunehmen.

Die in den Haushaltsgärten vorhandenen fruchttragenden Gesträuche, Spargelfelder und Beeteinfassungen sollen, wenn solche nach dem Urtheile eines Gärtners sich in einem guten, nutzbaren Zustande, resp. in dem weiterhin bezeichneten Nutzjahre befinden, nach folgenden festen Preisen dem abtretenden Pächter abgenommen werden:

a. Stachel- und Johannisbeersträuche à . . . . . 1½ Gr.
b. Himbeersträuche à . . . . . 1 =
c. Spargelbeete:
wenn bis achtjährig pro Quadrat-Ruthe . . . . . 2 Thlr.
wenn acht- bis zwölfjährig pro Quadrat-Ruthe . . . . . 1 =
wenn älter als zwölfjährig . . . . . Nichts
d. Beeteinfassungen für die Längenruthe . . . . . 1 Gr.

Würden jedoch die betreffenden Gegenstände in einem geringeren, als dem oben bezeichneten Zustande befunden werden, so soll eine entsprechende, von der Uebergabe-Commission nach zuvor eingezogener sachverständiger Begutachtung zu bestimmende Ermäßigung der betreffenden Preise eintreten.

Obstbäume.

12) Die in den Gärten und auf sonstigen Zubehörungen des Haushalts stehenden Obstbäume sind, nachdem selbige zuvor von einem Gärtner sortirt und classificirt worden, nach folgenden festen Preisen dem abtretenden Pächter zu vergüten:

a. Kernobstbäume:

1ste Klasse, veredelte junge Bäume mit dem Pfahl à Stamm . . . 10 Gr.
2te = = mittelwüchsige, à Stamm . . . . . 15 =

3te Klasse, veredelte vollwüchsige, à Stamm . . . . . 20 Gr.
4te - abgängige, als Brennholz, jedoch nie höher als à Stamm . 15 -

b. Steinobstbäume:

1ste Klasse, junge Bäume mit dem Pfahl, à Stamm . . . . . 7½ Gr.
2te - mittelwüchsige, à Stamm . . . . . 10 -
3te - vollwüchsige, à Stamm . . . . . 15 -
4te - abgängige, als Brennholz, jedoch nie höher als à Stamm 10 -

c. Weinstöcke, Pfirsiche und Aprikosen:

wenn solche nach dem Urtheile des Gärtners im nutzbaren Zustande sich befinden und gehörig gehalten sind, à Stück . . . . . 20 Gr.

Baumschulen können nur mit ausdrücklicher Erlaubniß des Verpächters zur Taxe gebracht werden.

Da der Pächter zur Conservirung der am 1. Mai 186 . vorhandenen, demnächst zu constatirenden Zahl von Obstbäumen verpflichtet ist, so wird für jeden bei der Abgabe weniger zur Taxe gebrachten, als bei dem Antritte überlieferten Obstbaum eine Conventionalstrafe von 10 Gr. bedungen.

Ohne Genehmigung des Verpächters auf solchen Grundstücken, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, vorgenommene Obstbaumpflanzungen muß der abtretende Pächter unentgeltlich zurücklassen.

13) Die auf den Zubehörungen des Haushalts vorhandenen wilden Bäume, als Weiden, Eschen, Pappeln u. s. w., insoweit solche dem Pächter überwiesen, resp. mit Genehmigung des Verpächters durch Anpflanzung vermehrt worden sind, werden von den öconomischen Sachverständigen oder von zwei Achtsleuten geschätzt und der, von diesen ermittelte Werth dem abtretenden Pächter vergütet. Vorbefundene, ohne Genehmigung des Verpächters von dem Pächter vorgenommene Verringerungen des am 1. Mai 186 . vorhandenen, demnächst zu constatirenden wilden Baumbestandes ziehen eine, zum höchsten Taxwerthe der vorhandenen Bäume festgestellte Conventionalstrafe für jeden fehlenden Stamm nach sich. Wilde Bäume.

Würde der Pächter dagegen wilde Bäume auf Plätzen, die bisher nicht dazu bestimmt gewesen, ohne Genehmigung des Verpächters angepflanzt haben, so muß er solche unentgeltlich zurücklassen.

14) Sämmtliche in Hecken, Knicken, Wällen oder Hachelwerk bestehenden Befriedigungen hat der Pächter in gutem Stande abzuliefern und bei der Abgabe eine taxmäßige Bezahlung derselben zu gewärtigen. Die Taxation dieser Befriedigungen wird von den Oeconomen oder zwei Achtsleuten beschafft. Befriedigungen.

Würde der Pächter eine ihm überwiesene Befriedigung ohne Erlaubniß des Verpächters fortgeschafft haben, so wird nach Befinden der Umstände das betreffende Grundstück auf des Pächters Kosten wiederum dauerhaft befriedigt.

Ohne Erlaubniß des Verpächters angelegte neue Befriedigungen hat der Pächter ohne Anspruch auf Vergütung des Werths derselben, zurückzulassen.

15) Alle in den Pachtgrundstücken vorhandenen, resp. vom Pächter neu angelegten Gräben sollen, insofern ihre Nützlichkeit und zweckmäßige Anlage von den Sachverständigen anerkannt wird, dem Pächter nach der Taxe bezahlt werden, wogegen letzterer schuldig ist, unzweckmäßige Gräben, sie mögen ihm überliefert oder von ihm neu angelegt sein, auf seine Kosten zuwerfen und das Terrain ebnen zu lassen. Gräben.

Bei der, von den Oeconomen oder den Achtsleuten vorzunehmenden Taxation wird die Arbeit, welche die Ziehung des neuen Grabens, einschließlich der Beseitigung des Ausraums erfordert, einerseits, und der Kostenbetrag, der zur völligen Herstellung des in nicht gehörigem Stande sich befindenden Grabens zu einem, dem vorbezeichneten, entsprechenden Zustande aufgewandt werden muß, andererseits, in Anschlag gebracht; durch den Absatz der letzteren von der ersteren Anschlagssumme wird der Betrag der, für die Gräben zu leistenden Vergütung sodann festgestellt.

16) Die Verbindlichkeiten des Pächters hinsichtlich der an den Teichen und Hellern vorhandenen herrschaftlichen Vorrichtungen, und wegen Unterhaltung der Ufer und Dämme, Reinhaltung der Teiche u. s. w. sind in der sub Nr. II. annectirten Vorschrift des Verpächters bestimmt worden. Fischteiche.

Was den in den Teichen befindlichen Besatz an Fischen betrifft, so hat die Commission einen gütlichen Vergleich zwischen dem ab- und antretenden Pächter über die Bezahlung des fraglichen Fischbesatzes so viel als thunlich zu befördern.

Findet aber ein solches Abkommen nicht Statt, so wird commissionsseitig ein Sachverständiger, auch für den Behinderungsfall statt seiner ein Substitut ernannt, welcher späterhin, auf Verlangen nach vorgängiger Beeidigung, diese Angelegenheit zu reguliren hat.

Die Teiche werden im folgenden Herbste oder Frühjahre, sobald es ohne Nachtheil geschehen kann, abgelassen und die Fische im Beisein des Sachverständigen herausgenommen und sortirt.

Der Sachverständige taxirt jede einzelne Sorte, berechnet dann die dem abtretenden Pächter gebührende Summe und stellt eine schriftliche Bescheinigung darüber aus.

Der antretende Pächter hat hiernächst den ermittelten Betrag an den abtretenden zu entrichten, jedoch nach Abzug von 4 Thlr. — Gr. für jeden Morgen der besetzten Teiche, welche ihm wegen der entbehrten Teichnutzung im ersten Sommer zu Gute kommen.

Die Kosten des Ausfischens trägt der abgehende Pächter allein; doch muß der antretende die Arbeiter dazu überweisen und die erforderlichen Geräthschaften gratis herleihen.

Die Remuneration des Sachverständigen übernimmt jeder Theil zur Hälfte.

Haushaltsvorräthe.

17) Alle aus dem Haushalte selbst gewonnenen, zur regelmäßigen Fortsetzung der Wirthschaft, jedoch ausschließlich der etwa mit derselben verbundenen technischen Betriebe, als Bierbrauerei, Branntweinbrennerei ꝛc. bis zur Zeit, in welcher die Früchte von der nächsten Ernte oder die sonstigen Productionen des Haushalts zum Verbrauch geeignet und ausreichend sind, erforderlichen Vorräthe jeder Art hat der abtretende Pächter seinem Nachfolger gegen Vergütung zu überlassen, widrigenfalls er das nach der Beurtheilung der öconomischen Sachverständigen Fehlende durch Ankauf herbeizuschaffen und abzuliefern verbunden ist.

a. Der Werth des abzuliefernden Getreides wird von den öconomischen Taxatoren mit Rücksicht auf dessen Qualität nach dem currenten Marktpreise des oben sub 9b. erwähnten Marktortes, von welchem ein billiges Fuhrlohn zum Marktorte abzusetzen ist, ermittelt.

b. Eben so wird es mit der Preisbestimmung für den erforderlichen Kartoffelvorrath gehalten.

c. Heu und getrocknete Futterkräuter werden, ihrer Qualität nach, unter Berücksichtigung des Werths, den sie für die Wirthschaft haben, abgeschätzt; es ist dabei aber nachstehende Gränze als maximum nicht zu überschreiten:

aa. für den Centner bestes Angerheu . . . . . 15 Gr.

bb. für den Centner bestes Kleeheu und diesem gleiche Futterkräuter im getrockneten Zustande . . . . . 15 =

Für das vorhandene Heu geringerer Güte sind die Preise den vorstehenden Werthverhältnissen entsprechend von den öconomischen Sachverständigen zu bestimmen.

d. Für das gesund eingeerntete und wohl conservirte Stroh werden nachstehende feste Preise bezahlt:

für den Centner	Roggenstroh	7	Ggr.	5	Pf.
= = =	Weizenstroh	5	=	5	=
= = =	Haferstroh	5	=	5	=
= = =	Gerstestroh	5	=	—	=
= = =	Erbsenstroh	5	=	—	=
= = =	Bohnen- und Rauhzeugstroh .	6	=	—	=

Würden Stroharten, welche hier nicht benannt sind, z. B. ausgefressenes sog. Hilten- oder Ortstroh, oder welche wegen mangelhafter Qualität einen geringern Werth haben, zur Ablieferung kommen, so haben die Taxatoren den Werth derselben im richtigen Verhältnisse zu den normirten Strohpreisen zu bestimmen.

Unwirthschaftlich aufgesparte, über den wahren Wirthschaftsbedarf hinausgehende Strohvorräthe sind unentgeltlich zurückzulassen, wenn gleich der Nachfolger in der Pacht zur Annahme derselben gegen Zahlung eines, um den vierten Theil des Werthpreises verringerten Geldbetrages verpflichtet ist.

e. Für das vorräthige Brennholz und sonstige Feuerungs-Material ist der volle Taxwerth zu entrichten.

f. Die sonstigen Wirthschaftsvorräthe, als Victualien, Fleischwerk, Nutzholz und dergleichen werden nach ihrem wirklichen Werthe abgeschätzt und bezahlt.

g. Verkäufliche Vorräthe, welche den Wirthschaftsbedarf übersteigen, so wie die, aus den, mit dem Haushalte etwa verbundenen technischen Betrieben herrührenden Vorräthe werden dem abtretenden Pächter nicht abgenommen, wenn er sich nicht mit seinem Nachfolger in der Güte darüber einigt.

Vorräthiger Dünger.

18) Den Dünger hat der Pächter schon vor der Uebergabe so viel als thunlich zur Bedüngung des Ackers zu verwenden und darf von diesem kein übermäßiges Quantum zum Nachtheile des antretenden Pächters auf dem Hofe und in den Ställen zurückbehalten.

Die Quantität des vorräthigen Düngers wird von den Taxatoren nach Cubikgehalt abgeschätzt, und insofern dieselbe nach der vorstehenden, auf das eingeführte Bewirthschaftungssystem sich begründenden Bestimmung für übermäßig nicht erachtet wird, zu dem festen Preise ad 20 Gr. für 100 Cubikfuß fest gelagerter, aus thierischen Excrementen und Stroh bestehenden Dungmasse vergütet.

Wird Compost oder sonstiger, nicht aus vorstehend bezeichneter Mischung bestehender Dünger abgeliefert, so haben die Taxatoren nicht allein das Quantum, sondern auch die Qualität und das Werthverhältniß desselben zu der oben angegebenen Düngerart abzuschätzen und darnach die Vergütung zu bestimmen.

Meliorationen.

19) Für besondere, in diesem Contracte nicht bezeichnete Meliorationen, es mögen dieselben die Gärten, Ackerländerei, die Wiesen, die Weiden oder irgend sonst einen Theil der Haushalts-Consistenz befassen, z. B. für Düngung mit Guano, Düngpulver, Salz und Teichmudde, für Mergelungen und Kälkungen, für Ausfüllung der Sinken und Planirung der Grundstücke, für Anlegung unterirdischer Canäle, für Wiesenbewässerungs- und Entwässerungs-Anlagen, für Neubruch, Drainirung und dergl. kann der Pächter nur dann den Kostenersatz in Anspruch nehmen, wenn und wie ihm solcher, nach den dieserhalb mit dem Verpächter abgeschlossenen Contracten, resp. durch Genehmigung des Letzteren zugesichert ist.

Die, durch diese Contracte, resp. durch die Genehmigung des Verpächters festgestellte Absorbirungsscala und der, nach solcher sich ergebende Betrag der Vergütung für die betreffende Melioration zur Zeit der Abgabe des Pachtgutes ist maßgebend für den Betrag der für selbige dem abtretenden Pächter zu zahlenden Entschädigung.

Abrechnung mit den Dienstboten und Tagelöhnern.

20) Der Pächter ist verpflichtet, dafür, daß das zur geregelten Fortführung der Wirthschaft erforderliche Dienstpersonal in den Dienst seines Nachfolgers übergeht, zu sorgen, insoweit nicht etwa das Gegentheil von dem Nachfolger in der Pacht gewünscht und von letzterem solches jenem zeitig zu erkennen gegeben werden sollte.

Der Geldlohn und das Deputat der Dienstboten wird, in Ermangelung sonstiger Uebereinkunft, bis zum Tage, an welchem sie bei dem neuen Pächter in Dienst treten, berechnet und bis dahin vom abtretenden Pächter entrichtet.

Wenn die Schäfer die freie Winterfütterung und Sommerweide für eine gewisse Anzahl von Schafen, die ihnen entweder als eigenes Vieh oder als Satzantheil zugehören, anstatt des Lohns erhalten, so ist der Werth der, die Stelle des Lohns vertretenden Fütterung und Weide von den Taxatoren zu bestimmen und darnach die Ausgleichung zwischen dem abgebenden und antretenden Pächter zu berechnen.

Da dem antretenden Pächter die ganze Ernte des ersten Pachtjahrs zukommt, so gebührt ihm auch das ganze Pachtgeld des betreffenden Jahrs für das, an Tagelöhner oder sonstige Personen überlassene Kartoffel-, Lein- und Gartenland.

Der abtretende Pächter hat daher das etwa schon baar oder durch Abrechnung erhobene Pachtgeld seinem Nachfolger herauszuzahlen, auch demselben für das den Dienstboten versprochene Land nach Verhältniß der Zeit, wo er selbst die Dienste derselben benutzte, eine Pachtgeldsquote zu entrichten.

Baugegenstände.

21) Ein Königlicher Landbaubeamter besorgt, nach Maßgabe der sub Nr. II. annectirten Vorschrift, die bei der Uebergabe hinsichtlich der Baugegenstände erforderlichen Revisionen und Abschätzungen und ermittelt den Betrag, welchen der eine Pächter dem anderen in dieser Beziehung zu entrichten hat.

Bei etwa vorkommendem Widerspruche gegen die Resultate dieser Revision und Abschätzung wird solcher der, von der Uebergabe-Commission gemeinschaftlich mit dem Königlichen Landbaubeamten abzugebenden Entscheidung unterstellt, und hat sich sowohl der abtretende, als der annehmende Pächter dieser Entscheidung unweigerlich zu fügen.

Die Commission kann nach Ermessen zu ihrer Instruction die Zuziehung eines anderen Königlichen Landbaubeamten veranlassen.

22) Es soll unverzüglich ermittelt werden, in wie fern die Abweichung der Grundsätze, welche bei der Annahme des Inventarii zur Anwendung gelangt sind, von denen, welche nach Vorstehendem bei der demnächstigen Abgabe Platz greifen, mit pecuniairen Vortheilen oder Nachtheilen für den Pächter im Vergleiche mit dem Ergebnisse einer Wiederabgabe genau nach den Annahme-Principien verbunden sind. — Ausgleichungs-Berechnung. —

Der Pächter soll über das Ergebniß mit seinen etwaigen Einwendungen gehört, auch auf Verlangen ihm verstattet werden, einen Oeconomen behuf gemeinschaftlicher Ermittelung mit dem Beauftragten des Verpächters zu präsentiren. Dieser Oeconom muß aus der Zahl der zu Schätzungen in Ablösungssachen zugelassenen Landwirthe genommen sein.

Die baulichen Punkte werden durch den Königlichen Landbaubeamten definitiv festgestellt, resp. geschätzt.

Das Resultat ist für beide Theile verbindlich.

Die nach demselben dem Pächter etwa gebührende Summe soll ihm nach Wahl des Verpächters entweder baar ausgezahlt, oder mit 4% aus der Königlichen Kroncasse bis zur Abtragung, welche jedenfalls bei der Abgabe stattfindet, jedoch auf dreimonatliche Anzeige jederzeit angenommen werden muß, verzinset werden.

Andernfalls hat Pächter die seinerseits herauszuzahlende Summe baar an die Königliche Kroncasse zu zahlen, sofern ihm solche nicht gegen vierprocentige Verzinsung bis zur Abgabe der Pacht als eisernes Inventarien-Capital vom Verpächter creditirt wird.

Die Zahlungen sind in beiden Fällen vier Wochen nach Eröffnung des Ergebnisses der Ausgleichungs-Berechnung fällig, event. von da an zu verzinsen.

Hauptliquidation und Bezahlung der Inventarien-Gelder.

23) Nachdem die Uebergabe-Verhandlungen, vorbehältlich der nach § 2 vom antretenden Pächter abzugebenden Erklärung, beendet sind, werden die verschiedenen Summen, welche dem abtretenden Theile gebühren, zusammengerechnet, und die Posten, welche er etwa zu bezahlen hat, davon abgesetzt.

Die darnach bleibende Forderung des abgebenden Theils wird ihm vom antretenden Theile, soweit nicht die Königliche Kroncasse dazu concurrirt, baar vor der Uebergabe-Commission ausgezahlt, und darüber zu Protocoll quittirt.

Wäre dem abtretenden Theile jedoch vier Monate vor dem Uebergabetermine vom Verpächter angezeigt, daß die Nachweisung der Freiheit des Inventarii von dinglichen Rechten Dritter verlangt werde, und könnte dann diese Nachweisung vor dem Schlusse der Uebergabe nicht geliefert werden: so sollen die dem Abgeber gebührenden Inventariengelder auf Antrag des Bevollmächtigten des Verpächters, event. nach Bestimmung der Commission, ganz oder theilweise auf Gefahr und Kosten des abgebenden Theils gerichtlich deponirt werden.

Imgleichen ist Verpächter befugt, wegen vor der Commission anzugebender Forderungen an den abgebenden Theil, die Auskehrung einer, seine Forderungen begleichenden Summe von den Inventariengeldern zu verlangen, und muß diesem Verlangen entsprochen werden, ohne daß auf Einwendungen, Gegenforderungen des abgebenden Theils, welche in separato geltend zu machen sind, irgend etwas ankomme, oder die Räumung des Pachtguts und die Abtretung des Eigenthums am Inventario zu Gunsten des Pachtnachfolgers dadurch aufgehalten oder gar deshalb geweigert werden kann.

Die dem abtretenden Theile aus der Königlichen Kroncasse für Inventariengegenstände etwa gebührende Summe soll, sofern der antretende Pächter dieselbe nicht gleich mit berichtigt, innerhalb der nächsten vier Wochen nach dem Schlusse der Uebergabe ohne Zinsen baar bezahlt werden.

Die seinerseits an die Königliche Kroncasse zu zahlende Summe wird gleich bei der Uebergabe an den Bevollmächtigten des Verpächters, event. an die Uebergabe-Commission, bezahlt.

25) Die Kosten der Uebergabe werden so weit thunlich vor deren Beendigung festgestellt, von jedem Theile zur Hälfte bezahlt und den Empfängern sogleich ausgekehrt.

Insoweit deren Feststellung nicht sogleich thunlich, was insbesondere auch von der Remmerirung der Commission selbst gilt, bleibt es dem Ermessen derselben vorbehalten, den abgebenden Theil zur vorschüssigen Einzahlung einer der muthmaßlichen Hälfte entsprechenden Summe zu guter Rechnung anzuhalten.

§ 23.

Feuerversicherung.

Bei einer Conventionalstrafe von 50 Thlr. ist der Pächter verpflichtet, das in und neben den herrschaftlichen Gebäuden aufbewahrte Inventarium und Mobiliarvermögen, so wie die eingeernteten Früchte sofort nach der Uebergabe des Pachtgutes für die Dauer des Pachtcontractes, jedoch nicht anders und nicht höher gegen Feuersgefahr bei einer landespolizeilich anerkannten Versicherungs-Societät zu versichern, als wenn und wie solches von dem Verpächter vorher genehmigt worden.

Derselbe ist zur Herabsetzung der Versicherungssumme insoweit ermächtigt, daß Pächter nur in Folge obrigkeitlicher Untersuchung und Abschätzung eine höhere, als die von dem Verpächter genehmigte Summe versichern lassen darf.

§ 24.

(handelt über Beseitigung einiger aus früheren Contracten erwachsener Rechte.)

§ 25.

Sicherung der herrschaftlichen Rechte.

Mit Vorbehalt aller, der Königlichen Kroncasse durch den Contracts-Abschluß selbst oder sonst an dem Vermögen des Pächters gesetzlich erwachsenen bevorzugten Rechte und der, dem Verpächter bei Aufhebung des Pachtverhältnisses gebührenden Befugniß, den Gesammtbetrag seiner Forderungen von den, dem Pächter zu zahlenden Inventariengeldern, salvo jure, vorweg zu nehmen (conf. § 22 Nr. 24) leistet der Pächter für die Erfüllung sämmtlicher Verbindlichkeiten, welche ihm nach diesem Contracte obliegen und welche ihm nach den sonstigen Contracten, die der Verpächter mit ihm etwa abschließen sollte, noch überkommen werden, eine conventionelle Caution:

a. durch Bestellung einer Hypothek an seinem gesammten gegenwärtigen und zukünftigen Vermögen, insbesondere an dem gesammten Inventario, welche zu der Summe eines zweijährigen Hauptpachtgeldes ad .... Thaler als eine öffentliche gerichtliche eingetragen werden soll;

b. durch Bestellung einer öffentlichen gerichtlichen Special-Hypothek am Grundeigenthume des Pächters, welches innerhalb des Königreichs belegen sein muß,
oder
statt dieser speciellen Hypothek durch Cession von, dem Pächter zuständigen, von dem Verpächter sicher zu befindenden Staats-Obligationen, welche pro cautione ad depositum des Verpächters einzuliefern sind.

Die eine oder die andere dieser sub lit. b. erwähnten Sicherheitsleistungen wird zu dem Betrage eines einjährigen Hauptpachtgeldes beschafft;

c. durch rechtsbeständige Bürgschaftsleistung der Ehefrau des Pächters unter Verzichtleistung auf ihre Vorrechte resp. Bestellung einer öffentlichen General-Hypothek an ihrem gegenwärtigen und zukünftigen Vermögen, welche zu demselben Betrage, wie die vom Pächter selbst bestellte oben sub a. benannte, eingetragen werden soll.

Die Beschaffung dieser Bürgschaftsleistung tritt bei jeder weiteren Verheirathung des Pächters ein.

Pächter ist verpflichtet, wegen Eintragung der resp. Hypothekbestellungen, das Erforderliche bei den betreffenden Gerichten zu beantragen und über den Erfolg, unter Vorlegung der behufigen Documente, zeitig dem Verpächter Anzeige zu machen;

d. in jedem Falle der Beendigung des Pachts-Verhältnisses, sie mag durch den Ablauf der Pachtperiode, oder durch die in den §§ 16, 17, 18 oder resp. durch die im nachstehenden § 26 stipulirten Bedingungen eintreten, steht dem Verpächter das Recht der Exmission des Pächters oder seiner Erben und Nachfolger zu, wenn die Rückgabe des Pachtguts cum inventario verweigert werden sollte.

Dawider begiebt sich Pächter eines jeden Widerspruchsrechts, auch des Einwandes, daß der, die Exmission bedingende Fall nicht eingetreten sei, sowie der Einrede des spolii und eines jeden, aus der Exmission etwa herzuleitenden Klagerechts.

Pächter verzichtet auf ein gerichtliches Verfahren über alle die Rechte, welche dem Verpächter für die und in Betreff der das Pachtverhältniß endigenden Fälle in diesem Contracte bedungen sind.

§ 26.

Aufhebung des Pachtverhältnisses während der Pachtperiode.

1) Sollte der Pächter während der Pachtperiode versterben, so wird das Pachtverhältniß länger nicht, als bis zum nächsten, auf den Tod des Pächters folgenden Maitag mit seinen Erben fortgesetzt, und ist dann erloschen.

Liegen jedoch zwischen dem Todestage des Pächters und dem darauf folgenden 1. Mai keine sechs Monate, so sind, auf Verlangen des Verpächters, die Erben verpflichtet, das Pachtverhältniß bis zum 1. Mai des nächstfolgenden Jahres fortzusetzen.

2) Würde während der Pachtzeit der förmliche Concurs über das Vermögen des Pächters erkannt, so erlischt das Pachtverhältniß mit dem, auf die öffentliche Bekanntmachung des, dem Pächter die Disposition über sein Vermögen entziehenden Decrets nächstfolgenden Maitage. Lägen jedoch zwischen dem Tage des publicirten decreti de aperiundo concursu und dem darauf folgenden nächsten Maitage keine sechs Monate, so ist der Verpächter berechtigt, die Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum 1. Mai des nächstfolgenden Jahrs zu verlangen, wogegen ein gleicher Anspruch der Gläubigerschaft auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses ausgeschlossen bleibt. Für den Fall, daß die Gläubigerschaft sich jener bedingten Bestimmung wegen Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum 1. Mai des, der Concurs-Eröffnung nächstfolgenden Jahres nicht unterwerfen sollte, wird der Betrag des Schadenersatzes wegen nicht erfüllten Contracts von Seiten des Pächters auf den Betrag einer einjährigen Pachtsumme schon jetzt bestimmt, welche Entschädigungsforderung der Verpächter in dem Concurs-Verfahren geltend machen wird.

3) Sollte der Pächter bei Bezahlung des Hauptpachtgeldes sich in dem Maße säumig finden lassen, daß ein zweiter Pachtzahlungstermin fällig werden und der vorhergegangene noch unberichtigt sein würde,

oder

sollte der Pächter durch Nichterfüllung seiner Obliegenheiten den Verpächter veranlassen, die Special-Caution zur Befriedigung der Königlichen Kroncasse anzugreifen,

oder

sollte der Pächter einer Deterioration des Haushalts (conf. § 16),

oder

einer contractswidrigen Wirthschaftsführung sich schuldig machen, über welche beiden letzten Puncte, mit Ausschluß allen gerichtlichen Verfahrens, der Verpächter allein zu entscheiden hat,

oder

den Bestimmungen der §§ 16, 17 und 18 zuwider handeln,

oder

würde der Pächter nicht innerhalb sechs Monaten vom Abschlusse dieses Contractes und resp. einer etwaigen künftig von ihm einzugehenden Ehe eine gehörige Bürgschaftsleistung seiner Ehefrau erwirkt, und daß solches geschehen, dem Verpächter nachgewiesen haben;

so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältniß für den nächsten Maitag aufzurufen und das Pachtgut zurückzunehmen.

Dieselbe Befugniß soll dem Verpächter zustehen, wenn die zum Pachtgute gehörenden Gebäude ganz oder über die Hälfte oder das Wohnhaus durch Feuer zerstört, oder mehr als ein Drittel der Grundstücke (nach dem Flächengehalte) dauernd des Culturzustandes beraubt, übersandet, vergrandet oder abgerissen werden sollte.

Dem Pächter wird auch die gleiche Befugniß zum Aufrufe des Pachtcontracts in solchen Fällen eingeräumt,

minder nicht in dem Falle, daß Verpächter eine für den Pachthaushaltsbetrieb wichtige Wasserbau-Anlage (z. B. eine Bedeichung ꝛc.) nach stattgefundener Zerstörung herzustellen nicht geneigt sein sollte.

§ 27.

Bei dem Ablaufe der Zeit, für welche dieser Contract geschlossen ist, findet eine stillschweigende Erneuerung des Pachtverhältnisses — eine relocatio tacita — nicht statt, und begiebt sich der Pächter bei einer anderweiten Verpachtung eines jeden Vorpachtungsrechts. Ablauf der Pachtperiode.

Innerhalb dreier Monate vor Anbeginn des letzten Pachtjahrs hat Pächter bei Meidung einer Conventionalstrafe von 50 Thlr. Courant dem Verpächter davon Anzeige zu machen, ob er nach Ablauf der Pachtperiode anderweit in ein Pachtverhältniß zu dem Verpächter zu treten wünsche oder nicht.

§ 28.

(Vollstreckbarkeit der Leistungen des Pächters.)

Vorschrift
wegen der Königlichen Pachtgebäude und Bauwerke und deren Unterhaltung auf denjenigen Domanialgütern, deren Gebäude nicht ausschließlich von den Pächtern unterhalten werden.

§ 1.

Conservation d. nach d. Inventario überliefert. Gebäude und Bauwerke überhaupt.

Die herrschaftlichen Gebäude und Bauwerke des Pachtguts werden dem Pächter nach einem von ihm anzuerkennenden Inventario durch einen dazu beauftragten Königlichen Landbaubeamten überwiesen und sind solche danach bei Rückgabe der Pacht wieder abzuliefern. Der Pächter darf dieselben nur zu den Zwecken, wozu sie nach dem Inventario bestimmt sind, benutzen und bei Vermeidung des Schadenersatzes ohne vorherige Genehmigung keine Aenderung darunter vornehmen.

Der Pächter ist verpflichtet, die Gebäude und Bauwerke als ein guter Haushälter stets dicht, trocken, reinlich und luftig zu erhalten und dahin zu sehen, daß darunter weder von seinen Leuten, noch von den Deputatisten und Tagelöhnern etwas versäumt werde.

Der Pächter haftet für allen Schaden, welcher den ihm verpachteten Gebäuden und Bauwerken durch sein oder der Seinigen Verschulden oder durch das ihm gehörende Vieh zugefügt werden oder durch Vernachlässigung seiner in den nachfolgenden Paragraphen näher bezeichneten Obliegenheiten entstehen möchte.

§ 2.

Baugegenstände, welche der Pächter zu bezahlen hat.

Die Vorrichtungen in den Küchen, Kellern, Molkenstuben, Speise-, Vorraths-, Rauch-, Luft- und sonstigen Kammern und Räumen in den Wohn- und Wirthschaftsgebäuden, welche keine Verbandstücke der Gebäude ausmachen und die zur Aufbewahrung und zum Hinhängen der Victualien, Geräthe, Geschirre u. s. w. erforderlich sind, nicht minder die etwa vorhandenen Tapezirungen, Decken- und Wandmalereien der Zimmer und sonstigen Räume, hat der Pächter bei seinem Antritte entweder an den Verpächter oder an seinen Vorgänger in der Pacht, falls nicht eine anderweite gütliche Uebereinkunft deshalb getroffen wird, nach der Taxe des Königlichen Landbaubeamten sofort zu bezahlen. (cfr. § 22 des Pachtcontracts, Abth. 20 c. und 22.) Der Pächter ist jedoch zur Leistung einer Vergütung für solche Tapeten und Malereien nicht verpflichtet, welche nach dem Gutachten des Königlichen Landbaubeamten nicht mehr in angemessenem Zustande sich befinden oder etwa in luxuriöser, den Verhältnissen des Pachtguts nicht entsprechender Weise hergestellt sind.

§ 3.

Reparaturen, welche d. Pächter obliegen.

Der Pächter übernimmt die herrschaftlichen Pachtgebäude und Bauwerke in dem Zustande, worin sie bei dem Antritte der Pacht sich befinden, und hat behuf Unterhaltung derselben folgende Reparaturen, mit Einschluß der dazu nöthigen Materialien, durch Abhibirung tüchtiger und rechtlicher Handwerker, aus eigenen Mitteln ohne Vergütung zu beschaffen:

a. sämmtliche kleine Reparaturen, d. h. alle Besserungen und Ersetzungen kleiner Mängel und Abnutzungen einzelner Theile der Gebäude und Bauwerke, sie mögen durch deren Benutzung oder anderweitig entstanden sein, einschließlich der Abstellung von Hagel- und Windsturmschäden, rücksichtlich dieser bei den Dächern — deren Unterhaltung, mit Ausnahme der kleinen Besserungen, auf Kosten des Verpächters geschieht — jedoch nur insoweit, als die zur Verhütung größerer Schäden erforderliche Zudeckung aufgerissener Stellen des Daches oder die Dichtung einzelner Leckstellen in Frage kommt.

Zu den kleinen Reparaturen, deren Kosten für den einzelnen Gegenstand den Betrag von 5 Thlr. nicht überschreiten sollen, gehören beispielsweise die Verzwickungen und Ausfugungen der Mauerwerke, die Herstellung einzelner Tafeln in den Fachwänden, die Ausspundung der Holzwerke, die Dichtung und jährliche Säuberung der Dachrinnen und Kehlen, die Ausbesserung der Gesimse, Bordbretter, Windfedern, Bekleidungen u. s. w., auch die Reinerhaltung der Dächer von Moos, sowie der Sockelmauern, Befriedigungen ꝛc. von Unkraut, Gesträuchen, Mist und andern nicht dahin gehörigen Gegenständen. (Alle Vorhängeschlösser und deren Schlüssel gehören zu dem Wirthschafts-Inventario des Pächters.

b. an größeren Reparaturen: Die sorgfältige Instanderhaltung und nöthig werdende Erneuerung, resp. Umarbeitung

1) der Thore, Thüren, Fenster, Fensterläden, Klappen und hölzernen Gitter in den Wohn- und Wirthschaftsgebäuden, mit Ausschluß der steinernen Gewände, einschließlich jedoch der hölzernen Zargen, Futter, Schwellbretter, Brustbretter, Bekleidungen, Putzleisten, der Beschläge und des Anstrichs, nicht minder der Fenster und Glasziegel in den Dächern. (Hölzerne Fenster in den Stallräumen und an sonst geeigneten Stellen sind bei der Erneuerung in der Regel durch gußeiserne Fenster zu ersetzen.)
2) der hölzernen Fußböden in den Wohn- und Wirthschaftsgebäuden mit den dazu gehörenden Fußbrettern, Fußleisten und den etwa vorhandenen Vertäfelungen in den Fensternischen und sonstigen Lambris, einschließlich des Anstrichs dieser Fußbretter ꝛc., mit Ausnahme jedoch sämmtlicher in den Erdgeschossen und etwa in den Souterrains befindlichen hölzernen Fußböden nebst dem vorhin bezeichneten Zubehör derselben, deren Erneuerung auf Kosten des Verpächters geschieht;
3) der sämmtlichen Dielenbeschüsse auf den Böden, mit den Schüttebrettern und Leisten auf den Kornböden;
4) der sämmtlichen Gips- und sonstigen Estriche, der Dreschdielen, der Flurungen von Platten, Fliesen, Mauerziegeln, Bruch- und sonstigen Steinen, insbesondere der Pflasterungen und Plattenbeläge in den Ställen und auf den Futterdielen;
5) der sämmtlichen Wellerwerke, Schletenbeläge, Schalhölzer mit Lehmschlag und was dahin gehört;
6) der Weißungen, Abschlämmungen, Berappungen, Lehmentirungen, Betünchungen, Berohrungen und Beflieſungen im Innern der Wohn- und Wirthschaftsgebäude einschließlich der damit in Verbindung stehenden Erneuerung etwa vorhandener Gesimse an Decken, Caminen ꝛc.;
7) der hölzernen Treppen in und an sämmtlichen Gebäuden mit den dazu gehörenden Verschlägen an Dielen, Latten und sonstigen, keine Verbandstücke der Gebäude ausmachenden, Zubehörungen, einschließlich des daran vorkommenden Anstrichs, mit Ausnahme jedoch der Erneuerung der Haupttreppen in der Pächterwohnung;
8) der Abkleidungen von Bohlen, Dielen und Latten in sämmtlichen Gebäuden, soweit solche keine Verbandstücke der Gebäude ausmachen;
9) des Oelfarben- und sonstigen Anstrichs innen und außen an den Gebäuden und Bauwerken, wobei jedoch die erstmalige Herstellung des Anstrichs solcher Baugegenstände, welche auf Kosten des Verpächters erneuert werden, dem Pächter nicht zur Last fällt;
10) der Stuben-, Koch-, Brat-, Obst- und sonstigen Oefen, sammt den dazu gehörigen Rauchröhren, Thüren, Klappen, Hürden u. s. w.;
11) der Koch- und Feuerheerde sammt Zubehör, nur mit Ausnahme der bis unter die Gebälke tretenden Hauptbrandmauern, Rauchmäntel und Schornsteinröhren;
12) der Back- und Darröfen sammt Zubehör, ebenfalls mit Ausnahme solcher Brandmauern u. s. w.;
13) der Feuerungs-Anlagen der Brenn- und Brauhäuser sammt Zubehör — deren Geräthe und Geräthschaften bereits zum Inventario des Pächters gehören, oder, als bis dahin eisern, bei dem Antritte der Pacht von ihm erga taxatum eigenthümlich zu übernehmen sind — jedoch ebenfalls mit Ausschluß der ad 11 und 12 gedachten Hauptbrandmauern u. s. w.;
14) der Dunst- und Briethenabzüge von Holz, Metall oder Stein in den Haushalts-, Wasch- und Molkenküchen, Brauereien, Brennereien und Viehställen, mit Ausnahme der sub 11 bezeichneten Rauchmäntel und der etwa mit Schornsteinröhren unmittelbar verbundenen Dunst- oder Briethenabzüge;

15) der Wäscheleitungen sammt den Wäschebehältern und deren Deckeln, desgleichen der Bier- und Geströge mit den Quellsteinen, falls diese Gegenstände zum herrschaftlichen Inventario gehören; wobei bemerkt wird, daß wenn dem Pächter gehörende Kühlschiffe, Vorrichtungen zum Durchlassen von Kühlwasser, oder andere zur Aufnahme von Flüssigkeiten bestimmte Behälter, sowie im Eigenthum desselben befindliche, zum Fortführen von Flüssigkeiten dienende, Leitungen an oder über herrschaftlichen Gebäudetheilen angebracht sind, der Pächter verpflichtet ist, diese Gebäudetheile gegen Feuchtigkeit dauernd zu sichern und für solche Schäden aufzukommen, welche durch derartige Vorrichtungen desselben den herrschaftlichen Gebäuden und Bauwerken zugefügt werden sollten;
16) der Winden sammt Zubehör, mit den Ketten und Tauen, bis auf die Unterstützungen in den Holz-Verbindungen der Gebäude selbst, insofern erstere nicht schon durch den Pächter nach dem erlegten Taxato vom Vorgänger übernommen sind;
17) der etwa vorhandenen Hofuhr mit allem Zubehör;
18) der Krippen, Raufen, Latierbäume, Blechbeschläge, Ketten, Krampen, Stangen und was dahin gehört, in den Pferdeställen, sowie der Latierpfosten, Bekleidungen und etwa vorhandenen Streuwände daselbst, soweit diese keine Verbandstücke der Gebäude ausmachen, mit Ausschluß der Unterstützung der Krippen, wenn solche aus Stein bestehen, bei hölzernen Krippen aber einschließlich deren Unterstützung und Verschlagwerk;
19) der Krippen mit Zubehör, der Schlinge, Bindpfähle, Strahlhölzer, Krampen und Ringe ꝛc. in den Rindviehställen, mit Ausschluß des Unterbaues der Krippen, wenn diese von Stein sind;
20) der Tröge in den Schweine- und sonstigen Ställen;
21) der Tranktröge in den Gebäuden, sowie auf den Höfen, der Wasserbehälter und Spühlsteine, der Seihekuhlen und Jauchebehälter mit den zu letzteren gehörigen Canälen;
22) der inneren Einrichtung der Federviehställe und Taubenschläge an Nestern, Kasten, Brettern, Latten, Gittern, Klappen mit Zubehör und Leiterwerken, sowie der Taubenpfeiler, bei letzteren auch einschließlich der sämmtlichen constructiven Theile derselben;
23) der Pflasterungen, sowie der Platten- und sonstigen Steinbeläge auf den Höfen und an den Gebäuden, auch der offenen Abzüge, (soweit diese nicht zum wirthschaftlichen Inventario gehören) der mit Bohlen oder Platten bedeckten Canäle und der zur Trockenlegung von Gebäuden und Höfen etwa angebrachten Drains;
24) der sämmtlichen todten Befriedigungen nebst allem Zubehör, mit Ausschluß der zur Einfriedigung dienenden Mauern und der dazu gehörenden steinernen Thor- und Pfortenpfeiler, mit Einschluß aber der in den Mauern befindlichen hölzernen Thore und Pforten, wobei die todten Befriedigungen, soviel als thunlich, durch lebendige Hecken, jedoch nach zuvor ertheilter Genehmigung des Verpächters, zu ersetzen sind. (Die lebendigen Befriedigungen, sowie die Wälle, Gräben und Hachelwerke bilden einen Gegenstand des Bauinventarii nicht, sondern werden bei der Pacht-Uebergabe nach der Taxe von dem Pächter bezahlt. Wird eine todte Befriedigung durch eine lebendige Hecke vom Pächter ausgewechselt, so wird demselben solche bei Abgabe der Pacht nach der Taxe abgenommen.)
25) der s. g. Viehringe um die Miststellen oder sonstigen Laufhöfe für das Vieh — sofern diese Vorrichtungen nicht schon zum Inventario des Pächters gehören — mit allem Zubehör, ausschließlich jedoch der an den Laufhöfen etwa vorhandenen Mauern;
26) der Schwemmen, Misten und Gruben;
27) der Wasserpfösten mit deren Bekleidungen und Gehäuse, der Saug- und Druckwerke, der an den Brunnen befindlichen Wippsäulen, Ruthen und sonstigen Gerüste nebst Eimern, Winden, Schwengeln, Wellen, Beschlägen, Ketten, Tauen, Rollen und allem Zubehör, mit Ausschluß der Brunnengemäuer und der nicht zu Tage liegenden Schlingwerke, es mögen diese Brunnen in den Gebäuden, auf den Höfen oder außerhalb der letzteren vorhanden sein;
28) der Waschbänke, Treppen und Vorrichtungen zum Schöpfen von Wasser oder behuf der Schafwäsche, soweit solche nicht zum Inventario des Pächters gehören;

29) der sämmtlichen Brücken, Stege und Wasserdurchlässe auf den Höfen, in den Aengern, Wiesen, Gärten und im Felde, insbesondere auch auf den Privat- und sonstigen Wegen, insofern jene Eigenthum des Verpächters sind, mit Ausschluß jedoch der massiven Brücken und der an den hölzernen Brücken etwa vorhandenen massiven Vorsetzungen und Pfeiler;
30) der an den Teichen und Hältern vorhandenen herrschaftlichen Vorrichtungen zum Fangen und Aufbewahren der Fische, auch der einzelnen Mönche und der Schützen zum Ablassen und Stauen, sowie der Gatter und Körbe an den Wasserlösen.

Die Ufer und Dämme der Teiche muß der Pächter ebenfalls aus eigenen Mitteln unterhalten und befestigen, auch Teiche und Hälter, in gehöriger Tiefe gereinigt, in einen angemessenen Spiegel setzen und darin erhalten, das Wasser übrigens nicht über die Gebühr aufstauen.

Der Pächter ist verpflichtet, das Stroh zu den auf Kosten des Verpächters vorzunehmenden Reparaturen oder Erneuerungen von Strohdächern, sowie zu den Unterdockungen von Ziegeldächern unentgeltlich herzugeben. Das von den Dacharbeiten erfolgende alte Stroh, sowie das bei diesen Arbeiten und dem Binden von Docken entstehende Abfallstroh kommt dem Pächter zu.

§ 4.

Wasserleitungen.

Die Wasserleitungen an Bassin und Röhrenwerk, welche dem Pächter in dem Zustande, worin selbige sich bei dem Antritte der Pacht befinden, überliefert werden, sind von demselben während der Pachtzeit aus eigenen Mitteln ohne Vergütung in unmangelhaftem Stande zu erhalten, soweit erforderlich zu erneuern, und bei dem Ablaufe der Pacht dergestalt wieder abzuliefern, daß die Leitung einen regelmäßigen, der Lage der Röhrenfahrt und dem Bedürfnisse angemessenen Wasserzulauf gewährt. Zu den daran vorfallenden Reparaturen und Erneuerungen muß jederzeit tüchtiges Material genommen werden.

Bestehen die Röhrenleitungen aus hölzernen Röhren und gestatten es die Verhältnisse, anstatt derselben, Röhren von gebranntem Thon anzuwenden, so ist Pächter verpflichtet, die hölzernen Röhren successive durch thönerne Röhren auf seine Kosten ohne Vergütung auszuwechseln.

Die Auswechselung darf jedoch nie ohne Genehmigung des Verpächters geschehen, widrigenfalls der Pächter es sich zuzuschreiben hat, daß bei etwa befundener Unzweckmäßigkeit der Anlage der vorige Zustand auf seine Kosten hergestellt wird.

§ 5.

Größere Reparaturen. Erweiterung und Veränderung v. Gebäuden. Neubauten.

Der Verpächter übernimmt alle diejenigen größeren Reparaturen und Erneuerungen, welche nach den vorstehenden Paragraphen dem Pächter nicht obliegen. Es ist der Pächter verpflichtet, dem Königlichen Landbaubeamten bei dessen Anwesenheit zur Aufnahme der Anschläge und Revision der Arbeiten die vorhandenen Schäden, besonders solche, welche dem Auge auf den ersten Blick oft entzogen sind, und zu deren Entdeckung die tägliche Benutzung der Gebäude mehr Gelegenheit giebt, anzuzeigen, übrigens auch verbunden, bei solchen größeren Reparaturen und Ausbesserungen, soviel als möglich, und insofern es nicht in die Leitung der Arbeiten selbst eingreift, letztere zu überwachen und jeden hierunter bemerkbar werdenden Mangel dem Königlichen Landbaubeamten sofort zur Kenntniß zu bringen, überhaupt das Interesse des Verpächters dabei bestens wahrzunehmen und insbesondere darauf mit zu achten, daß weder von den angeschafften neuen, noch von den erfolgenden alten Materialien etwas abhanden kommt. Letztere, soweit nicht das am Schluß des § 3 bezeichnete Stroh in Frage kommt, stehen dem Pächter nur insoweit zu, als dieselben von Reparaturen, deren Beschaffung ihm laut dieser Vorschrift obliegt, übrig bleiben.

Ist bei Ausführung von Reparaturen auf Kosten des Verpächters eine temporaire Forträumung oder eine Beschädigung der von dem Pächter zu unterhaltenden oder der ihm nach § 11 gehörenden Baugegenstände, einschließlich der Tapezirungen, sowie der Anstriche an Wänden, Decken und Ofennischen, unvermeidlich; so wird die Wiedervorrichtung der fortgeräumten Gegenstände, resp. die Abstellung des Schadens von dem Verpächter übernommen.

Ein Anspruch auf Veränderung oder Erweiterung vorhandener, sowie auf Errichtung neuer Gebäude und Bauwerke steht dem Pächter überall nicht zu; über die Nothwendigkeit, sowie die Art der Einrichtung und Ausführung solcher Veränderungen,

Erweiterungen und Neubauten entscheidet allein der Verpächter, dessen Ermessen es auch anheimgestellt bleibt, ob ein abgängiges Gebäude oder Bauwerk durch ein neues überall ersetzt werden und ob ein von demselben als entbehrlich erkanntes Gebäude oder Bauwerk während der laufenden Pachtzeit eingehen soll.

§ 6.

Baufuhren.

Bei allen während der Pachtzeit auf dem Pachtgute und dessen Zubehörungen vorfallenden Reparaturen und Neubauten ist der Pächter verpflichtet, auf desfalls ergehende Aufforderung des Königlichen Landbaubeamten das erforderliche Material, insofern dieses nicht über 3 Meilen von dem Pachtsitze entfernt ist, oder bis zu dieser Entfernung auf Kosten der Baucasse herbeigeschafft wird, ohne alle Vergütung auf seine Kosten anzufahren. Bei Nichtbefolgung dieser Aufforderung hat der Pächter zu gewärtigen, daß die Arbeit auf seine Kosten durch Lohnfuhren beschafft wird.

Die Berichtigung des bei den Baufuhren etwa zu zahlenden Chaussee=, Wege=, Pflaster=, Brücken= und Fährgeldes, sowie die Zahlung des bei der Gewinnung von Sand, Grand, Lehm und Thon etwa zu entrichtenden Grundzinses oder sonstiger Gewinnungskosten fällt dem Pächter ohne alle Entschädigung zur Last. Soweit die ebenbezeichneten Baumaterialien im Bereiche des Pachtguts sich vorfinden, sind solche, nicht minder auch das zu den Bauten erforderliche Erdmaterial, von dem Pächter ohne Vergütung zu verabfolgen.

Das Auf= und Abladen der Baumaterialien ist, soweit diese in Sand, Grand, Lehm, Thon und Erde bestehen, von dem Pächter unentgeltlich zu beschaffen. Das Auf= und Abladen der übrigen Materialien hat der Pächter, soweit es Seitens der Bauführung verlangt wird, zwar ebenfalls zu besorgen, jedoch kann derselbe den Ersatz der dabei etwa gehabten baaren Auslagen beanspruchen.

Der zur Abfuhr zusammengebrachte Bauschutt, sowie die bei den Bauarbeiten etwa übrig bleibende Erde, ist durch den Pächter unentgeltlich zu beseitigen.

Bei dem theilweisen oder gänzlichen Neubau solcher Gebäude, welche durch Feuer oder anderweite Unglücksfälle zerstört sind, hat der Pächter zwar die im Vorstehenden bezeichneten Beihülfen an Baufuhren ꝛc. ebenfalls zu leisten, jedoch wird für solche Fälle, insoweit die Leistungen über die wirthschaftlichen Verhältnisse und Kräfte hinausgehen sollten, dem Pächter eine Erleichterung in Aussicht gestellt, deren Bemessung dem Verpächter anheimfällt.

§ 7.

Störung des Wirthschaftsbetriebes durch die Bauten.

Insofern die Zeit und die Art der Ausführung der dem Verpächter verbleibenden Bauten von Einfluß auf den Betrieb der Oeconomie sein sollte, wird der Königliche Landbaubeamte dem Pächter darüber zeitig die erforderliche Benachrichtigung und Auskunft ertheilen. Es soll dann bei Neubauten thunlichst auf die Convenienz des Pächters Rücksicht genommen werden, jedoch bleibt die desfallsige Bestimmung dem Verpächter vorbehalten, und hat Pächter unter keinen Umständen Entschädigung für Nachtheile und Unbequemlichkeiten zu beanspruchen, die durch solche Bauten ihm etwa veranlaßt werden.

§ 8.

Bau= u. feuerpolizeiliche Vorschriften.

Dem Pächter ist es nicht verstattet, feuchte oder die Feuchtigkeit anziehende Gegenstände, als Dünger, Erde, Laub ꝛc. unmittelbar an den äußeren Wänden der Gebäude oder an den Befriedigungen aufhäufen zu lassen, vielmehr müssen solche Gegenstände mindestens 4 Fuß von denselben entfernt bleiben.

Gesträuche und Bäume dürfen nicht näher als bis zu 8 Fuß an die Gebäude herangepflanzt werden und sind die Bäume nach den Gebäuden hin stets so aufgeschnitten zu halten, daß deren Zweige weder die Wände berühren, noch über die Dachtraufe hinausreichen.

Eine Ausnahme davon ist hinsichtlich der Weinstöcke und Spalierbäume gestattet, welche unmittelbar an den Wänden und Mauern angepflanzt und gezogen werden dürfen. Die Weinstöcke und dergl. auf die Dächer hinauf zu leiten, ist jedoch untersagt.

Getreide=, Stroh= und Heufiemen müssen, wenn nicht landespolizeiliche Verordnungen eine größere Entfernung vorschreiben, mindestens 32 Fuß von den nächsten Gebäuden entfernt, angelegt werden.

Der Pächter hat für die gehörige Reinigung der Schornsteine, Camine und Rauchröhren, sowie der Oefen und geschlossenen Heerde auf seine Kosten zu sorgen, ferner

darauf zu achten, daß in den Ställen und Scheuern nicht geraucht, und wenn Licht darin gebraucht werden muß, dieses stets in eine gehörig verschlossene Laterne gesetzt werde.

§ 9.

Jährliche Revision d. Gebäude 2c.

Damit der Pächter den nach den vorstehenden Paragraphen ihm obliegenden Verpflichtungen unmangelhaft nachkomme, werden bei der von dem Königlichen Landbaubeamten jährlich vorzunehmenden Aufnahme der, dem Verpächter nach § 5 zur Last fallenden, Baubedürfnisse für das nächstfolgende Rechnungsjahr die Gebäude und Bauwerke auch in Bezug auf jene Verpflichtungen untersucht und wird von demselben über die Reparaturen und Arbeiten, welche der Pächter im Laufe des Rechnungsjahrs von Juli zu Juli vorzunehmen haben wird, nach Rücksprache mit letzterem, ein Verzeichniß aufgestellt. Dieses ist von dem Pächter, binnen 14 Tagen nach dem Empfange, mit zu unterschreiben und zurückzuliefern und wird solches sodann von dem Königlichen Landbaubeamten an den Verpächter eingesandt.

In dem Verzeichnisse werden die kleinen von den größeren Reparaturen (conf. § 3) getrennt, letztere in Form eines Anschlages ohne Preise, speciell und in der Weise angegeben, daß daraus die nöthige Instruction zur Ausführung der Arbeiten und Anschaffung der dazu erforderlichen Materialien entnommen werden kann. Glaubt der Pächter zur Abstellung eines oder des anderen der notirten Mängel oder zu den ihm auferlegten Arbeiten nicht verpflichtet zu sein; so hat er nichts desto weniger das Verzeichniß zu unterschreiben, kann aber dem letzteren seine Bemerkungen an- oder beifügen, welches jedoch, bei Verlust dieser Befugniß, innerhalb 14 Tagen nach Empfang des Verzeichnisses geschehen muß. Der in solchen Fällen von dem Verpächter zu treffenden Entscheidung hat der Pächter unbedingt sich zu unterwerfen.

Das vom Verpächter signirte, event. mit dessen Entscheidung versehene, Verzeichniß wird dem Pächter durch den Königlichen Landbaubeamten wieder zugestellt und ist der Pächter dann verpflichtet, die verzeichneten Reparaturen 2c. unmangelhaft und zu rechter Zeit, jedenfalls vor Ablauf des Monats Julius im nächsten Jahre ausführen zu lassen, wobei derselbe wegen etwa nöthiger Erläuterungen in Bezug auf die Ausführung mit dem Königlichen Landbaubeamten Rücksprache zu nehmen haben wird.

Daß und wie die aufgegebenen Reparaturen 2c. vollführt sind, hat der Pächter in die dafür bestimmte Columne des Verzeichnisses einzutragen.

Das so ausgefüllte Verzeichniß ist sodann dem Königlichen Landbaubeamten zu der Zeit vorzulegen, wenn die Gebäude-Revision und die Aufnahme der Baubedürfnisse für das nächstfolgende Rechnungsjahr stattfindet und wird solches von diesem, nach vorgängiger Revision, attestirt und mit seinen etwaigen Bemerkungen begleitet an den Verpächter eingesandt.

Vernachlässigt der Pächter die gehörige Vorlage des ausgefüllten Verzeichnisses und ergiebt die Revision, daß die Reparaturen 2c. entweder gar nicht oder nur mangelhaft ausgeführt sind, so werden die vorgefundenen Mängel und Schadhaftigkeiten durch den Königlichen Landbaubeamten, unverweilt auf Kosten des Pächters beseitigt und hat letzterer die darüber ihm zuzustellenden vom Königlichen Landbaubeamten attestirten Kostenrechnungen binnen 14 Tagen, bei Vermeidung der außergerichtlichen Einziehung und mit ausdrücklichem Verzicht auf den Rechtsweg, zu bezahlen.

Vor Ablauf der Pacht — in der Regel in dem vorletzten Jahre — wird von dem Königlichen Landbaubeamten eine Hauptrevision der Gebäude und Bauwerke vorgenommen, um alle solche Reparaturen 2c., welche von dem Pächter nach vorstehendem § 3 zu beschaffen, bis dahin aber etwa noch unberücksichtigt geblieben sind, zu veranschlagen und solche, nachdem der Anschlag dem Pächter (dessen Erben) zur Abgabe etwaiger Bemerkungen vorgelegt und über etwaige Differenzen dieserhalb von dem Verpächter, welchem die Entscheidung allein zusteht, entschieden, auch der Anschlag signirt zurückerfolgt ist, auf Kosten des Pächters (dessen Erben) auszuführen.

Finden sich bei Abgabe der Pachtung Baumängel vor, deren Abstellung den vorstehenden Bestimmungen nach dem abtretenden Pächter (dessen Erben) zur Last fällt; so ist der von dem Königlichen Landbaubeamten zu ermittelnde Kostenbetrag derselben von dem abtretenden Pächter (dessen Erben) an den antretenden Pächter zur Beseitigung jener Mängel sofort zu bezahlen.

§ 10.

Eigenm. vorgenom. Bauten.

An den zum herrschaftlichen Inventario gehörenden Gebäuden und Bauwerken darf der Pächter weder eigenmächtige Veränderungen, noch auch Erweiterungen durch An-

und Aufbau vornehmen, ebensowenig ist es ihm gestattet, ohne Genehmigung des Verpächters neue selbstständige Gebäude oder Bauwerke auf dem Pachtgute aufzuführen. Handelt der Pächter gegen diese Vorschriften, so verfällt derselbe in eine Conventionalstrafe von 50 Thlr. und steht demselben weder ein Anspruch auf eine Vergütung der eigenmächtig vorgenommenen Anlagen, oder Abnahme nach der Taxe, noch das jus tollendi zu, vielmehr hat der Verpächter das Recht, die nach dem Bau-Inventario bestandene Einrichtung auf des Pächters Kosten wieder herstellen, beziehungsweise die Forträumung der von demselben ohne Genehmigung vorgerichteten selbstständigen Gebäude oder Bauwerke, gleichfalls unter Herstellung des früheren Zustandes, vornehmen zu lassen.

11.

Bauvorrichtungen d. Pächters.

Von allen Bauvorrichtungen, welche der Pächter entweder bei dem Antritte der Pacht mit Genehmigung des Verpächters von dem Pachtvorgänger erga taxatum oder durch sonstige Vereinbarung auf sein privatives Inventarium übernommen hat oder welche von ihm mit Genehmigung des Verpächters während der Pachtzeit auf seine Kosten erbauet und nicht auf das herrschaftliche Inventarium übernommen sind, soll ein vollständiges, vom Pächter anzuerkennendes Verzeichniß aufgenommen werden, um danach bei dem Ablaufe der Pacht die Ansprüche des Pächters an solchen Vorrichtungen mit Sicherheit beurtheilen zu können.

§ 12.

Mühlen- und Fabrikgebäude.

Ist mit dem Haushalte dem Pächter zugleich eine Königliche Wassermühle, Windmühle, Ziegelei oder sonstige Fabrik eingegeben, so finden in Ermangelung besonderer Bedingungen die vorstehenden Vorschriften auch auf deren Gebäude und Bauwerke Anwendung.

§ 13.

Löschgeräth.

Befindet sich auf dem Pachtgute eine herrschaftliche Feuerspritze, welche nebst den dazu gehörigen Geräthen von dem Verpächter unterhalten wird, so ist der Pächter verpflichtet, mit darauf zu achten, daß solche sammt Zubehör nicht beschädigt werde und beständig in completem und brauchbarem Zustande sei, auch der Zugang zum Spritzenlocale, dessen Schlüssel der Pächter an sich zu nehmen hat, durch Aufstellung von Wagen und dergleichen nicht versperrt werde. Sollten sich Mängel an den herrschaftlichen Löschgeräthen zeigen, so sind solche von dem Pächter dem Königlichen Landbaubeamten sofort zur Anzeige zu bringen. Der Pächter hat event. für die nöthige Säuberung der Spritze nach geschehener Benutzung derselben zu sorgen, auch zu dem im Frühjahre und Herbst in Gegenwart des Königlichen Landbaubeamten vorzunehmenden Probiren der Spritze die erforderliche Mannschaft unentgeltlich zu stellen.

Nicht minder ist der Pächter gehalten, mag eine herrschaftliche Feuerspritze auf dem Pachtgute vorhanden sein oder nicht, eine zweckmäßige Handfeuerspritze, mit Windkessel versehen, und, wenn keine große Feuerspritze und das dazu gehörende Geräth vorhanden ist, auch mindestens 4 Feuereimer und 2 Feuerhaken mit Stangen aus eigenen Mitteln anzuschaffen, welche der Nachfolger in der Pacht nach der Taxe wieder anzunehmen verbunden ist.

Gehört zu dem Pachtgute ein besonderes Vorwerk, so hat der Pächter auch für letzteres eine mit Windkessel versehene Handfeuerspritze nebst 4 Feuereimern und 2 Feuerhaken auf seine Kosten zu halten, deren dereinstige Abnahme nach der Taxe übrigens ebenfalls zu gewärtigen.

Bei eintretender Feuersgefahr muß der Pächter dafür sorgen, daß von den Löschgeräthen der schleunigste und möglichst wirksame Gebrauch gemacht werde.

Holstein. (Preußen.)

Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der Höfe des Großherzogs von Oldenburg in Holstein.

I. Von der Benutzung des Hofes im Allgemeinen.

§ 1.

Der Hof nebst Zubehörungen wird dem Pächter nur insoweit zur Benutzung überlassen, als dies in der Beschreibung desselben namentlich angegeben ist. Alle übrigen Zubehörungen und Gerechtsame bleiben der Gutsherrschaft reservirt, insonderheit:

a. die Ausübung der Gerichtsbarkeit und Polizei;
b. die Jagd; die Fischerei in den Seeen;
c. alle forstlichen Nutzungen, mit alleiniger Ausnahme des unter vier Zoll Durchmesser haltenden, auf den Wallbefriedigungen befindlichen Holzes, soweit nicht die Bestimmung sub d. Anwendung findet;
d. alle zu Alleeen oder besonderem Zweck, z. B. zur Verschönerung, zum Schutz u. s. w., angepflanzten Bäume, mit Ausnahme der Obst- und Weidenbäume (§ 11);
e. die Torfgewinnung;
f. die Mitbenutzung aller über die verpachteten Grundstücke führenden Fahr-, Reit- und Fußwege, und die zur Nutzbarmachung der Reservate erforderliche Wegeabweichung;
g. das Sandgraben in den abgelegten, oder gegen entsprechende, nach Verhältniß der Pachtsumme von der Gutsherrschaft zu bestimmende, Pachtermäßigung abzulegenden Sandgruben, zum Wegebau innerhalb und außerhalb des Gutes;
h. alle größeren und gewöhnlichen Feldsteine;
i. die zur Aufbewahrung der Feuergeräthschaften und Baumaterialien bereits vorhandenen, oder in den Gebäuden noch abzutheilenden Räume;
k. die nöthigen Localitäten zur Aufbewahrung der, bei dem Pachtantritt noch unverkauft liegenden, Gutsproducte spätestens bis zur Ernte.

§ 2.

Der Pächter darf die ihm überlassene Benutzung des Hofes nicht weiter ausdehnen, als solche herkömmlich oder landüblich ist; vorzugsweise wird darauf gesehen werden:

a. daß er von der vorgeschriebenen Schlagordnung nicht abweicht;
b. daß er keine Wiesen aufbricht;
c. daß er die Auen und Gräben offen, die Befriedigungen wehrhaft hält;
d. daß er die Knicke nur im Brachjahre der angränzenden Koppel haut und dieselben landüblich begräbt;
e. daß er sich dem Ausspruche der Gutsherrschaft unterwirft, falls wegen Unterhaltung der Befriedigungen, sowie hinsichtlich der Wasserlösungen Streit entsteht oder Ansprüche von Dritten erhoben werden;
f. daß er Gras, Heu, Stroh und Dünger nicht veräußert; jedoch ist eine unentgeltliche Verabfolgung des Grabenfutters an die Hofarbeiter gestattet.

§ 3.

Außer der Meierei, der Schmiede, wenn eine solche vorhanden und mit verpachtet ist, und den ihm sonst zugewiesenen Wohnungen, darf Pächter nichts in Afterpacht geben, und diese Afterpacht ohne anderweitige schriftliche Erlaubniß der Gutsherrschaft nur mit Gutsangehörigen, welche bereits früher einen eignen Herd und eine selbstständige

Wohnung hatten, abschließen, bei Strafe der Nichtigkeit des Contracts und einer Conventionalstrafe von 10 Thlr. Cour. oder 30 Mark Schlesw.-Holst. Cour. für jeden einzelnen Contraventionsfall.

§ 4.

Sollte Pächter einen Gewächsbau oder Betrieb einzuführen wünschen, wodurch mehreren Menschen Erwerb zugewendet, oder der Ertrag der Ländereien dauernd erhöht würde, so darf er auf eine Genehmigung seines Planes nach vorgängiger Prüfung hoffen, obwohl ihm kein Recht zugestanden wird, die Genehmigung zu fordern.

§ 5.

Für eigenmächtig vorgenommene Verbesserungen wird dem Pächter weder während, noch nach beendigter Pachtzeit ein Ersatz zugestanden, falls nicht eine schriftliche Zusage der Gutsherrschaft nachträglich hierin eine Aenderung begründet. Noch weniger ist es ihm gestattet, ohne Erlaubniß der Gutsherrschaft nach beendigter Pacht die Verbesserung hinweg zu nehmen.

§ 6.

Der Gutsherrschaft steht es jederzeit frei, die Wirthschaft des Pächters und seinen Betrieb speciell nachsehen zu lassen, um die Versicherung zu gewinnen, daß den Pachtverbindlichkeiten allenthalben entsprochen werde.

II. Von dem Wirthschaftsinventar.

§ 7.

Zum Wirthschaftsinventar gehören:

a. Acker-, Garten- und Handwerksgeräthschaften, alle Gegenstände, welche zum Wirthschaftsbetriebe dienen;
b. der ganze Viehstand;
c. das vorhandene Nutz- und Brennholz;
d. das Saatkorn, resp. gesäet und ungesäet, indem zur Zeit des Pachtantritts auf Maitag dem Pächter gehörig beackert, bedüngt, bearbeitet und besäet überliefert wird, was landüblich beschafft sein muß und nach der Witterung hat ausgeführt werden können.

§ 8.

Das gesammte Inventar wird verzeichnet, durch Taxatoren abgeschätzt, vom Pächter baar bei dem Pachtantritt bezahlt und ihm überliefert mit der Verpflichtung zur Rückerstattung bei beendeter Pacht an den Nachfolger in der Wirthschaft gegen Taxat in gleicher Quantität und Qualität, und der Pflicht, das, was er weniger zurückliefert, zu vergüten, wogegen das Mehrgelieferte ihm vergütet wird.

§ 9.

Obwohl die Inventarienstücke Eigenthum des Pächters werden, so ist letzterer doch verpflichtet, während der Pachtzeit das Inventarium, insbesondere die Viehzahl, stets vollzählig zu erhalten und zur Veränderung in der Art des Viehes die Genehmigung der Gutsherrschaft nachzusuchen.

§ 10.

Zur Taxation des Wirthschaftsinventars und anderer bei der Ablieferung vorkommender Ausgleichungen ernennt der angehende und abziehende Wirthschafter jeder drei Sachverständige, welche nach vorgängiger Verpflichtung in drei Parteien so vertheilt werden, daß in jede Partei zwei gegenseits ernannte Taxatoren kommen; jede Partei giebt ihr Taxat besonders zu Protocoll, und der Durchschnitt der drei Abgaben bildet das zu erlegende Taxat.

§ 11.

Unentgeltlich, jedoch unter der Bedingung der Rücklieferung in gleichmäßiger Beschaffenheit und eventueller gegenseitiger Entschädigung, wird dem Pächter noch überlassen:

a. das vorhandene Heu und Stroh, welches aber mit Rücksicht auf die jetzt und künftig bestehende Wirthschaft bis zur Ernte genügen muß;
b. der im Lande und auf dem Hofe befindliche Dünger;

c. die erforderlichen Feldthöre, Schlagbäume mit Stützen, die im Felde befindlichen Siele, Brücken, Stegel u. s. w.;
d. die auf und bei den Hofplätzen und Gärten befindlichen Planken, Stackette, Zäune, Pforten, Pumpen, Brunnen, Wasserleitungen, Schleusen, Steinpflaster, Steinmauern, Brücken u. s. w.;
e. die Obst- und Weidenbäume;
f. die § 7. d. erwähnten Feldarbeiten.

Zu einer Veränderung der sub d. erwähnten Gegenstände ist die gutsherrliche Genehmigung erforderlich.

§ 12.

Das Feuerlöschgeräth wird zwar im Inventar mit verzeichnet, indeß dem Pächter nur zur sorgsamen Aufbewahrung, und um den bestimmungsmäßigen Gebrauch davon zu machen, überliefert. Die Unterhaltung desselben geschieht auf Kosten der Gutsherrschaft, nur fallen die dazu erforderlichen Transporte dem Pächter zur Last.

III. Von den Gebäuden.

A. Reparaturen.

§ 13.

Die in der Beschreibung des Hofes genannten Gebäude werden dem Pächter zur bestimmungsmäßigen und schonenden Benutzung überlassen.

§ 14.

Die Erhaltung der Gebäude, wozu auch die Erneuerung einzelner, ohne Schuld des Pächters beschädigter Theile gehört, liegt der Gutsherrschaft ob:
a. bei den Fundamenten, Mauern und Wänden aller Art;
b. bei den Verbandtheilen im Innern der Gebäude;
c. bei den Schornsteinen und Blitzableitern.

§ 15.

Zu den nach § 14. der Gutsherrschaft obliegenden Reparaturen und Erneuerungen soll Pächter:
a. die erforderlichen Materialien und Gerüste anfahren, auch das Auf- und Abladen und die Hülfe bei der Pferdearbeit besorgen;
b. den Handwerkern, welche ihre Arbeiten nur in geeigneten Gemächern ausführen können und vielleicht auf dem Hofe übernachten müssen, Werk- und Schlafstelle mit aufgemachtem Bett anweisen;
c. auf fleißige anschlagsmäßige Ausführung des Baues und Verwendung der Materialien achten, auch bemerkte Unzulässigkeiten anzeigen;
d. dafür haften, daß von den übrig bleibenden Materialien nichts abhanden komme, und solche nach Anweisung der Gutsherrschaft innerhalb des Guts verfahren.

§ 16.

Alle übrigen Reparaturen und Erneuerungen einzelner Theile der Gebäude, soweit nicht im § 14. Ausnahmen ausdrücklich gemacht und der Gutsherrschaft aufgelegt sind, fallen ohne irgend eine Beschränkung dem Pächter zur Last. Beispielsweise, und ohne daß damit sämmtliche Fälle erschöpft würden, hat er also in den Wohn- und Wirthschaftsgebäuden zu erhalten und zu erneuern: Fußböden aus Holz, Lehm, Steinen u. s. w.; Decken aus Brettern, Wellerhölzern, Gyps, Schleeten u. s. w.; Oefen, Backöfen, Feuerheerde; alle Thüren, Stackettthüren, Luken und Fenster; Treppen, Dekorationen, Malerarbeiten; Krippen, Raufen, Lattirwände mit Schwellholz, Pfähle, Bäume, Kuhketten mit Kloben, Stieper, Tröge; das umgehende Zeug der Buttermühle u. s. w.

§ 17.

In dem aufzunehmenden Gebäude-Inventar werden die vom Pächter zu erhaltenden und zu erneuernden Gegenstände beschrieben, und erforderlichen Falls wird darin auch das Taxat, zum wie vielsten Theil die Gegenstände für abgenutzt zu erachten, eingetragen. Pächter hat dann in gleicher Qualität die Rücklieferung zu beschaffen, oder Verschlechterungen zu ersetzen.

§ 18.

Wenngleich Pächter die inventarisirten Gegenstände auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern hat, so ist er doch verpflichtet, auch während der ganzen Pachtzeit solche im baulichen Stande zu conserviren, und desfalls bei der Baubesichtigung Nachsehung, Erinnerung und nöthigenfalls Herstellung auf seine Kosten zu gestatten.

§ 19.

Ohne schriftliche Genehmigung der Gutsherrschaft darf Pächter an der inventarienmäßigen Einrichtung nichts ändern. Ist die Genehmigung ertheilt und die Abänderung beschafft, so soll das Inventar darnach berichtigt werden, denn sonst hat Pächter entweder diejenige Einrichtung, welche im Inventar beschrieben ist, falls es verlangt werden sollte, auf seine Kosten wieder herzustellen, oder die neue Einrichtung beim Abzuge zurück zu lassen.

§ 20.

Pächter soll zur Beschaffung der ihm obliegenden Reparaturen und Erneuerungen nach dem, vom Baufficialen anzufertigenden Bestick das benöthigte Eichen- und Buchenholz, sowie die erforderlichen Mauersteine und Dachpfannen, zur selbst zu beschaffenden Anfuhr, unentgeltlich angewiesen erhalten.

§ 21.

Sollten bei Ausführung der dem Gutsherrn obliegenden Reparaturen Gegenstände beschädigt werden, welche Pächter zu erhalten hat, so sind diese für gutsherrliche Rechnung wieder herzustellen.

§ 22.

Rücksichtlich der Schoofdächer ist Pächter verpflichtet, dieselben auf seine Kosten nachbessern, ausstopfen und auffirsten, außerdem aber die abgängigen erneuern zu lassen. Bei der Baubesichtigung wird jährlich bestimmt, welche Dachfläche mit Reth oder mit gutem Rocken- oder Weizenstroh, 14 Zoll stark, vom Pächter neu zu decken ist. Wird die neue Bedachung hinsichtlich des verwandten Materials an Schoof, Schächten, Latten, Weiden und hinsichtlich der Arbeit für untadelhaft erklärt, so soll dem Pächter für jede Quadratruthe ein Ersatz von 3 Thlr. Cour. oder 9 Mark Schlesw.-Holst. Cour. gezahlt werden.

§ 23.

Die Bestimmung der zu erneuernden Dachfläche wird mit Rücksicht auf Qualität und Quantität des gewonnenen Reths oder Strohes, im Allgemeinen aber so gemacht, daß sämmtliche Bedachung für gehörig wehrhaft erkannt und nach der inventarienmäßigen Beschaffenheit bei des Pächters Abgang zurückgeliefert wird.

§ 24.

Zur Unterhaltung des Schoofdachs gehört auch die Unterhaltung der Firsten aller Art, der Firstfenster, Dachluken, Windbretter und Giebelbretter.

§ 25.

Bei den Pfannendächern liegt dem Pächter ebenfalls die vollständige Unterhaltung und Erneuerung ob, nur werden ihm die erforderlichen Pfannen von der Gutsherrschaft verabfolgt. Zu den Pfannendächern gehören auch die Schoßrinnen, Dachrinnen nebst Regenröhren, Windbretter und Gesimse mit Fenstern und Luken aller Art.

§ 26.

Zu den Baubesichtigungen stellt Pächter die nöthigen Fuhren zur Zeit und in dem Maaße, wie solches von der Gutsherrschaft nothwendig erachtet wird.

B. Neubauten.

§ 27.

Die Aufführung neuer Gebäude kann der Pächter nicht anders verlangen, als wenn die ihm zugelieferten Gebäude durch Unglücksfälle ganz oder zum größeren Theil zerstört sind, oder wegen Baufälligkeit von der Gutsherrschaft abgebrochen werden.

§ 28.

Wünscht Pächter in andern Fällen Neubauten bewilligt zu haben, so wird vorher über seine Concurrenz dazu unterhandelt.

§ 29.

In den Fällen des § 27. werden die Gebäude für gutsherrliche Rechnung errichtet, doch leistet Pächter dazu, außer dem § 15. bei den Reparaturen Gedachten und auch hier bei den Neubauten zur Anwendung kommenden, an Transporten Folgendes:

a. er stellt für jede volle 10 Tonnen des in der Hofbeschreibung aufgeführten Areals eine vierspännige Fuhr zur Herbeischaffung von Baumaterialien auf drei Meilen Entfernung oder, bei geringerer Entfernung, mehrere nach Verhältniß;
b. er schafft die zum Bau erforderlichen Rüstzeuge, die Geräthschaften der Handwerker, auch die von letzteren in deren Werkstätten etwa angefertigten Arbeiten herbei und liefert jene demnächst zurück;
c. er holt vom Hof- oder Dorffelde, oder wo es sonst zunächst zu haben, was an Fundamentsteinen, Lehm, Erde und Sand erforderlich ist;
d. die auf der Baustelle erforderlichen Gespannarbeiten aller Art hat er zu beschaffen, und wenn Gebäude von Lehm oder Lehmsteinen aufgeführt werden, das erforderliche Stroh zu liefern, auch den benöthigten Raum zur Gewinnung des Lehms und zur Anfertigung der Lehmsteine herzugeben.

§ 30.

Ist der Abbruch eines Gebäudes mehrere Jahre vorher bestimmt, so hat Pächter die § 29. sub a. erwähnte Fuhrenzahl jährlich, jedoch höchstens drei Jahre hindurch, zu leisten.

§ 31.

Bei dem Wiederaufbau von Gebäuden sollen des Pächters billige Wünsche über Einrichtung und Situation berücksichtigt werden, ohne jedoch ihm ein desfälliges Recht einzuräumen. Würde Situation und Bauart wider des Pächters Wunsch verändert und dadurch seine Fuhrenleistung erschwert, so soll ihm wegen der § 29. sub c. und d. gedachten Leistungen Beihülfe gegeben werden.

§ 32.

Sollten auf einem andern Hofe der Großherzoglichen Güter durch Unglücksfälle Neubauten erforderlich werden, so ist Pächter, falls es die Gutsherrschaft verlangt, mit allen übrigen Höfen verpflichtet, auf jede volle 30 Tonnen seines Hofes eine vierspännige Fuhr, bis zu drei Meilen Entfernung vom Bauplatze aus, oder bei geringerer Entfernung mehrere nach Verhältniß zu leisten.

§ 33.

Die Höfe eines jeden Gutes leisten alle Fuhren bei Neubauten und Reparaturen der zum eignen Gebrauch der Gutsherrschaft reservirten Gebäude, sowie der Dienst- und öffentlichen Gebäude, z. B. der Oberinspectorate, Förster-, Holzwärter-, Landreuterwohnungen, des Justitiariats, der Gefängnisse, Armen- und Arbeitshäuser u. s. w., soweit diese Gebäude innerhalb des Guts belegen sind. Die Gutsherrschaft entscheidet im Zweifelfalle, ob ein Gebäude zu den vorbenannten gehört, und bestimmt die Concurrenz zu jenen Fuhren für jeden Hof in denjenigen Gütern, welche mehrere Höfe haben. Bei Neubauten vorbenannter Gebäude sind, falls es die Gutsherrschaft verlangt, sämmtliche Höfe der übrigen Güter zu einer Fuhrenleistung verpflichtet, wie sie § 32. angegeben ist.

IV. Von den Pachtremissionen.

§ 34.

Ist wegen Mißwachses oder Kriegsverheerung in allen Saaten nicht das Dreifache der erweislich beschafften und contractlich berechtigten Aussaat gewonnen, so soll dem Pächter nach gängigen Preisen der Geldwerth einer dreifachen Aussaat, unter Abzug des Geernteten, erlassen werden.

§ 35.

Bei eigentlicher Hornviehseuche ersetzt die Gutsherrschaft die Hälfte des an derselben crepirten Viehes, mit der Beschränkung, daß der Ersatz:

a. nur für Milchkühe eintritt;
b. erst geleistet wird, wenn die Seuche ganz aufgehört hat und von Seiten des Staats ein Ersatz nicht eintritt;
c. nur im Wege der Pachtremission vom Pächter gefordert werden kann.

§ 36.

Bei einer dem Hofe zugelegten Einquartierung ersetzt die Gutsherrschaft durch Pachtremission ein Drittheil der dem Pächter daraus nachweisbar erwachsenen Kosten, nach Abzug dessen, was ihm geliefert, resp. vergütet ist, jedoch mit der Beschränkung, daß ein Ersatz nur eintritt, wenn und soweit jene Kosten die jährliche Summe von 10 Thlr. Cour. oder 30 Mark Schlesw.-Holst. Cour. für jede volle 50 Tonnen des Hofes überschritten haben.

§ 37.

Wegen Hagelschlag, Mäusefraß, Wassersnoth, Feuersbrunst, Plünderung im Kriege und aller anderen, in den §§ 34, 35, 36 nicht gedachten Unglücksfälle, findet ein Pachterlaß überall nicht statt. Auch dürfen die nach §§ 34, 35, 36 zu gewährenden Pachtremissionen, weder einzeln noch zusammen, eines Jahres Pacht übersteigen.

Obgleich es sich dem Vorstehenden nach schon von selbst versteht, daß eine Entschädigung wegen Wildschadens nicht beansprucht werden darf, so wird solches hier jedoch noch ausdrücklich hervorgehoben.

V. Von der Pacht und deren Zahlung.

§ 38.

Die zu zahlenden Pachtgelder werden jährlich in drei gleichen Raten am 10. November, 16. Januar und 1. Mai in der von der Gutsherrschaft zu bestimmenden Münzsorte baar, am Verfalltage, der angewiesenen Casse entrichtet.

§ 39.

Entrichtet Pächter die Pacht am Zahlungstage gar nicht oder nicht vollständig, so verpflichtet er sich zu einer Conventionalstrafe von ..... u. s. w.

§ 40.

Außer dem Kaufgelde für das Inventar zahlt Pächter vor dem Antritt der Pacht eine einjährige Pacht als Vorstandssumme baar, welche ihm jährlich zur Verfallzeit mit $3\frac{1}{2}$ Procent verzinset wird, und trägt die Kosten einer etwaigen gerichtlichen Protocollirung des Contracts.

§ 41.

Die Zinsen der Vorstandssumme, welche mit dem Capital selbst zur Sicherung des Gutsherrn dienen, um sich daraus im Falle einer Nichterfüllung des Pachtcontracts bezahlt zu machen, darf Pächter nicht bei Entrichtung des dritten Pachttermins eigenmächtig zur etwaigen Compensation zurückhalten, sondern er ist verbunden, jede Pachtrate, unter Verzichtleistung auf alle Compensation von Gegenansprüchen, welche er stets abgesondert geltend zu machen hat, sowie auf die Einrede des nicht oder nicht gehörig erfüllten Contracts, unverkürzt zu entrichten, wogegen ihm seine anerkannten Gegenforderungen, sowie die Zinsen der Vorstandssumme, falls alle Contractsbedingungen erfüllt sind, ebenso prompt und baar erstattet werden sollen.

VI. Sonstige Pflichten des Pächters.

§ 42.

Landesherrliche, als Reallast auf dem Hofe ruhende Abgaben, Lasten und Leistungen werden sowohl in Kriegs- als Friedenszeiten, abgesehen von den Bestimmungen des § 36:

a. wenn sie in Geld bestehen, von der Gutsherrschaft entrichtet;
b. wenn sie in der Lieferung oder Leistung von Naturalien, Vieh, Geräthschaften oder Diensten bestehen, nach Anweisung der Gutsherrschaft vom Pächter abgehalten.

§ 43.

Sollten im Fall des § 42. sub b. die Gegenstände und Dienste nicht in natura gefordert, sondern für Geld beschafft sein, so hat Pächter bei einer etwaigen Repartition jener Summe die auf den Hof fallende Quote zu tragen, wogegen er auch alle für die gedachten Leistungen etwa erfolgenden Entschädigungsgelder zu beziehen haben soll.

§ 44.

Landesherrliche, die Person des Pächters, sein Vermögen und seinen landwirthschaftlichen Betrieb treffende Abgaben und Lasten hat Pächter stets allein abzuhalten.

§ 45.

Abgaben und Leistungen an Kirche, Schule und deren Bediente, sowie an andere Communeinrichtungen werden nach denselben Grundsätzen, wie die landesherrlichen (§§ 42, 43, 44), abgehalten, vom Gutsherrn, wenn sie Reallasten sind und in Geld bestehen, vom Pächter in allen andern Fällen. Leistungen, die auf einem Gut mit mehreren Höfen haften, werden von der Gutsherrschaft, der Billigkeit nach, über die Höfe vertheilt.

§ 46.

Hinsichtlich der Armenversorgung hat Pächter nicht nur den regulativmäßigen Beitrag von seinem Vermögen und Erwerbe zu zahlen, sondern auch auf Verlangen der Gutsherrschaft das benöthigte Armenkorn gegen die in den Armenconventen bestimmten Preise zu liefern und, so lange die Pacht dauert, als Mitglied in den Armenrath einzutreten. Sollte ein Pächter außerhalb des Armendistricts wohnen, in welchem der Pachthof liegt, so concurrirt er zu den Armenlasten des Districts doch von seinem landwirthschaftlichen Betriebe so, als ob er innerhalb des Districts domicilirt sei.

§ 47.

Pächter muß seine Aussaat gegen Hagelschlag, seine Ernte und sein Inventar gegen Feuersgefahr versichern und, bei einer Conventionalstrafe von 50 Thlr. Cour. oder 150 Mark Schlesw.-Holst. Cour., die desfälligen Nachweise vor dem Beginn der Versicherungszeit der Gutsherrschaft erbringen.

§ 48.

Zur Abwendung von Feuersgefahr darf Pächter nicht gestatten, daß mit brennenden Tabackspfeifen oder Cigarren in den Wirthschaftsgebäuden und auf den Höfen verkehrt werde; auch muß er die Schornsteine jährlich 4mal, denjenigen der Meierei aber 6mal fegen lassen und einen desfälligen Attest des Schornsteinfegers jährlich, bei einer Conventionalstrafe von 10 Thlr. Cour. oder 30 Mark Schlesw.-Holst. Cour., der Gutsherrschaft einliefern.

§ 49.

Was die Unterhaltung der öffentlichen Hauptwege, Nebenwege und Fußsteige betrifft, so liegt der Gutsherrschaft ob:

a. die Instandsetzung und Unterhaltung der Chaussee von der Gränze des Fürstenthums Lübeck über ..... nach .....;
b. desgleichen der Chaussee vom Dorfe .... bis zur Gränze des adeligen Guts ....
c. bei den übrigen Wegen die Instandsetzung und Unterhaltung der Brücken, Siele, Warnungstafeln, Wegweiser, Geländer.

Alle sonstigen zum Straßenbau und zu den Wegearbeiten nach der Wegeordnung vom 1. März 1842 und den späteren Gesetzen gehörigen Leistungen ohne Ausnahme hat Pächter unentgeltlich für das Hoffeld zu verrichten.

§ 50.

Eine gleiche Verpflichtung wie den Hofpächtern für das Hoffeld ist den Hufenpächtern für das Dorffeld aufgelegt, und die Gutsherrschaft entscheidet im Zweifelfalle, ob eine Wegestrecke zum Hoffelde oder zum Dorffelde gehört.

§ 51.

Zu den nach § 49. b. der Gutsherrschaft obliegenden Wegeleistungen hat Pächter alle benöthigten Fuhren in soweit zu leisten, als die in § 49. b. genannten Gegenstände bei Wegen zu beschaffen sind, deren Unterhaltung dem Pächter obliegt. Alle Fuhren zur Unterhaltung der im § 49. a. gedachten Chaussee mit Zubehör liegen, wie den Hufen-

pächtern für das Dorffeld, so den Hofpächtern für das Hoffeld ob, wobei der Gutsherrschaft die Entscheidung der § 50. erwähnten Zweifel auch hier reservirt wird.

§ 52.

Auen, Gräben, Bäche und sonstige Wasserzüge sind nach dem Grundsatz des § 50. ebenfalls vom Pächter innerhalb des Hoffeldes, von den Hufnern innerhalb des Dorffeldes aufzureinigen und nöthigenfalls zu erweitern, wobei die Gutsherrschaft im Zweifelfalle entscheidet, ob ein Wasserzug zum Hof- oder Dorffelde gehört, sowie darüber, ob zu einzelnen Wasserzügen, z. B. zu Mühlenauen, besondere zur Aufräumung Verpflichtete vorhanden sind.

§ 53.

Zu forstlichen Zwecken leistet Pächter jährlich auf Ansage des Försters für jede volle 100 Tonnen seines Hofes eine vierspännige Fuhr, bis zu drei Meilen Entfernung vom Hofe aus, oder bei geringerer Entfernung mehrere nach Verhältniß, nach Bestimmung der Güteradministration.

§ 54.

Alle Befriedigungen der Forstgehege und Moore, welche von den dem Pächter überlassenen Grundstücken, oder von den ihm in der Unterhaltung obliegenden Wegen eingeschlossen werden, oder solche begränzen, hat Pächter im Stande zu erhalten; auch leistet er die in solchen Gehegen zur Forstcultur erforderlichen Pflugarbeiten.

§ 55.

Das auf den Hoffeldern und in den § 54. erwähnten Gehegen erlegte Wild läßt Pächter nach .... fahren; wenn Wildfütterung erforderlich wird, liefert er das benöthigte Heu gegen Bezahlung von 15 Schilling Schlesw.-Holst. Conv. à 100 Pfund und läßt es nach dem zu bestimmenden Ort anfahren, pflügt auch die dahin nöthigen Schneebahnen auf.

§ 56.

Die auf dem Hofe etwa haftenden Deputate hat Pächter untadelhaft zu leisten, etwaige Deputatkühe auf Verlangen mit seinen eignen Kühen zu weiden. Neue Deputate können dem Hofe während der Pachtzeit gegen volle durch Vergleich oder Taxation auszumittelnde Entschädigung aufgelegt werden.

§ 57.

Sollte eine Aufhebung der § 56. erwähnten Deputate von der Gutsherrschaft beschlossen werden, so hat Pächter für den Wegfall derselben den durch Vergleich oder Taxation auszumittelnden Ersatz an die Gutskasse zu entrichten.

§ 58.

Die Gutsherrschaft ist berechtigt, während einer Pachtrotation bis zu 5 Tonnen Land vom Hofe ab, oder bis zu 10 Tonnen demselben hinzuzulegen gegen entsprechende, von der Gutsherrschaft nach Verhältniß der Pachtsumme zu bestimmende Verminderung oder Vermehrung der Pacht.

§ 59.

Es wird besonders hervorgehoben, daß Pächter verpflichtet ist, auf dem Pachthofe seinen bleibenden Wohnsitz zu nehmen, und keine Berechtigung hat, die Pacht durch Stellvertreter ausüben zu lassen.

§ 60.

Wo die Wallbefriedigungen der Koppeln von Wegen, wozu auch die von der Höchsten Gutsherrschaft benutzt werdenden Koppelwege gehören, begränzt werden, ist Pächter auf Verlangen verpflichtet, dieselben auf seine Kosten niederzulegen und nach näherer Anweisung der Gutsherrschaft durch lebendige Dornhecken zu ersetzen und solche im Wachsthum zu erhalten.

VII. Allgemeine Sicherheitsbedingungen.

§ 61.

Alle Ansprüche des Pächters, welche nicht durch den Pachtcontract oder durch spätere schriftliche Zusicherungen der Gutsherrschaft begründet sind, werden als ungültig angesehen.

§ 62.

Auch gültige Ansprüche des Pächters gelten als erloschen, wenn sie nicht zur Zeit ihrer Entstehung sogleich angebracht, spätestens aber im Laufe des betreffenden Pachtjahres angezeigt werden.

§ 63.

Sämmtliche von beiden contrahirenden Theilen versprochene Leistungen und Lieferungen müssen unentgeltlich geschehen, in soweit nicht eine Bezahlung ausdrücklich festgesetzt ist.

§ 64.

Zur Sicherheit für die gehörige Erfüllung des Pachtcontracts stellt Pächter nicht allein das Inventarium, sondern auch sein ganzes übriges Vermögen zum generellen Unterpfand und sichert der Gutsherrschaft eine Hypothek daran zu. Außerdem fällt, bei nicht erfüllten Pachtverbindlichkeiten, das dem Pächter übertragene Eigenthum an dem Inventarium der Gutsherrschaft zurück und Pächter verzichtet auf jedes Retentionsrecht.

§ 65.

Wenn Pächter, ungeachtet einer schriftlichen Erinnerung von Seiten der Gutsherrschaft, eine Bedingung des Pachtcontracts unerfüllt läßt, so steht es der Gutsherrschaft frei, entweder den Pachtcontract als erloschen anzusehen und den Pächter mit dem folgenden Maitag aus der Pacht zu setzen, oder den Pächter auf Erfüllung des Contracts zu belangen und zugleich etwaigen Schadensersatz einzufordern.

§ 66.

Bei einem Concurse des Pächters erlischt der Pachtcontract von selbst mit der gerichtlichen Erkennung desselben und wird alsdann das Pachtobject zurückgenommen.

§ 67.

Außerdem erlischt der Pachtcontract mit dem Tode des Pächters, falls nicht in besondern Fällen die Gutsherrschaft zugesteht, daß der Contract auf die Erben übergeht. Letztere halten jedoch in jedem Falle das laufende Pachtjahr aus, und sollte Pächter kurz vor Ablauf des Pachtjahres gestorben sein, so wird die Gutsherrschaft eine entsprechende Frist zum Abzuge der Erben zu gewähren sich vorbehalten.

§ 68.

Entstehen Streitigkeiten darüber, wie eine Bestimmung des Pachtcontracts auszulegen, ferner darüber, ob die contractlichen Verpflichtungen gehörig geleistet, und endlich darüber, welcher Schadensersatz im Fall nicht oder nicht gehörig erfolgter Erfüllung zu leisten sei, so findet, wenn eine gütliche Vereinbarung nicht zu erzielen wäre, schiedsrichterliche Entscheidung des Streites statt, und verzichten beide Theile auf den gewöhnlichen Rechtsgang.

§ 69.

Zum Schiedsgericht ernennt jede Partei zwei Sachverständige, welche unter sich einen Obmann wählen. Den Schiedsrichtern ist das Streitverhältniß schriftlich, kurz erörtert, vorzulegen, und erfolgt die Entscheidung in einem anzusetzenden Termin unter Anwesenheit der streitenden Theile.

§ 70.

Hinsichtlich der Beitreibung ausgelobter, vom Pächter ausdrücklich als liquide anerkannter Pachtgelder und Conventionalstrafen, sowie völlig liquider Forderungen anderer Art, treten nicht die Schiedsrichter, sondern die competenten Gerichte ein.

Herzogthum Lauenburg. (Preußen.)

Pacht-Contract über das herrschaftliche Vorwerk N.*)

§ 1—4.

(Enthalten Licitations-Bedingungen und Pachtzeit. [18 Jahre.])

§ 5.

Pachtvorschuß und Pfandrecht.

Der, Höchsten Orts zum Pächter Angenommene schließt mit dem Amte .... einen förmlichen Contract wegen dieser Pachtung, unter Vorbehalt Höherer Genehmigung, ab, und verpfändet darin, unter Nachsuchung gerichtlicher Amtsconfirmation, sein ganzes Vermögen u. s. w.; (außerdem leistet Pächter eine Caution im Betrage eines einjährigen Pachtgeldes.)

§ 6.

Kosten d. Contracts-Ausfertigungen.

Die, durch die Licitation erwachsenen, Kosten, sowie die Gebühren für Entwerfung und Ausfertigung des Contracts, Stempel-Auslagen, auch Amts-Depositionsgebühren, sowie Amtsgebühren für die gerichtliche Confirmation der, von dem Pächter zu bestellenden, Hypothek, welche Confirmationsgebühr $^1/_3$ pCt. von der Pachtsumme der ganzen Pachtzeit beträgt, sind von Seiten des Pächters einseitig abzuhalten.

§ 7.

Antritt d. Pachtung.

Der zum Pächter Angenommene hat das Vorwerk zu Maitag 186 . in dem Zustande zu übernehmen, worin es sich alsdann befindet, mit allen dazu gehörigen Aeckern, Wiesen, Reddern, Seen, Teichen, Fischereien, Gärten und Hofraum, nebst den dazu gehörigen Gebäuden.

§ 8.

Bestandtheile d. Pachtung.

Zum herrschaftlichen Vorwerk gehören nach dem Vermeßregister: .....

Diese Angabe des Areals dient indessen nur zur Nachricht, und wird im Einzeln und im Ganzen, obgleich ausreichendes Vorhandensein des angegebenen Areals im Geringsten nicht bezweifelt wird, rücksichtlich des Flächeninhalts nicht garantirt. Pächter ist daher nicht berechtigt, in dieser Hinsicht irgend eine Monitur zu machen, oder Entschädigungs-Ansprüche wegen geringerem Areals zu erheben.

§ 9.

Reservate.

Pächter ist verpflichtet, wenn die Herrschaft sich etwa in der Folge bewogen finden lassen sollte, einiges Land zu andern Zwecken dem Vorwerk abzunehmen, solches gegen einen, nach dem Flächenareal zu berechnenden, verhältnißmäßigen Erlaß an der Pachtsumme abzutreten.

Die, auf dem Vorwerke, sowie auf den Aeckern befindlichen Steine bleiben der Herrschaft vorbehalten. Auch wird die Jagd auf den Vorwerksländereien nicht mit verpachtet, sondern zur beliebigen, anderweitigen Verfügung der Herrschaft vorbehalten.

§ 9a.

Reservate, insbesond. bezügl. der d. Vorwerk beühr. Chausseen und Wege.

Rücksichtlich der Chausseen und Wege wird hier folgendes bemerkt .....

Pächter hat sämmtliche durch das Vorwerksfeld führende Wege, soweit sie von beiden Seiten von Vorwerksländereien eingeschlossen sind, ganz zu unterhalten, und die Hälfte der Unterhaltung zu übernehmen, wo solche Wege nur auf einer Seite vom

*) Vor Einverleibung des Herzogthums in Preußen abgeschlossen.

Vorwerk begrenzt werden. Auch hat Pächter in dieser Beziehung sich erforderlichenfalls den Anordnungen des Amtes und Landwegeinspectors zu unterwerfen.

Zu dieser Unterhaltungspflicht der Wege gehört auch das Schneeschaufeln, sodaß die Wege zu jeder Jahreszeit gut passirt werden können; und hat der Pächter im Ungehorsamsfalle eine, vom Amte erkannte, willkührliche Strafe zu gewärtigen. Ueber das Vorwerksland führende Fußsteige sind in gutem Stande zu erhalten; die passirenden Gräben mit sichern Uebergängen zu versehen.

§ 10.

Schlageintheilung und Fruchtfolge.

Die Ackerländereien des Vorwerks sind bisher in 9 Haupt- oder Binnenschlägen, 5 Außenschlägen und 5 Landschlägen bewirthschaftet worden.

Mit dieser Schlageintheilung darf Pächter eigenmächtig und ohne Genehmigung der Königlichen Regierung keine Veränderung vornehmen, und hat der neue Pächter, wenn er eine anderweitige Schlageintheilung wünschen sollte, sich mit seinen desfallsigen Vorschlägen an das Amt zur weitern Veranlassung zu wenden. Im Falle der Genehmigung einer andern Schlageintheilung, wird jedoch Pächter die desfallsigen Kosten selbst zu tragen und keine desfallsigen Vergütungen von der Herrschaft zu gewärtigen haben.

Die Fruchtfolge anlangend, so werden deshalb nur die Bestimmungen getroffen, daß Pächter von den 9 Binnenschlägen zur Zeit 1 mit Oelfrucht, 2 mit Winterkorn, 2 mit Sommerkorn bestellen darf, während 2 in Klee und Weide, 1 in Winter-, 1 in Sommer-Brache liegen bleiben müssen.

Von den 5 Außenschlägen darf Pächter zur Zeit 1 mit Winterkorn, $^1/_2$ mit Erbsen, 1 mit Hafer bestellen, während $1^1/_2$ in Klee und Weide, $^1/_2$ in Sommer- $^1/_2$ in Winter-Brache liegen bleiben müssen.

Von den 5 Landschlägen darf Pächter zur Zeit 1 mit Winterkorn, 1 mit Hafer bestellen, während 2 in Klee und Weide, 1 in Brache liegen bleiben müssen.

Pächter ist verpflichtet, in den Binnen- und Außenschlägen reine Brache zu halten; in der Brache auf den Landschlägen dürfen Kartoffeln und Buchweizen in dem Umfange, wie sie auf dem Vorwerk verbraucht werden, gebaut werden.

Eine jede willkührliche Abweichung von diesen Bestimmungen Seitens des Pächters wird den Umständen nach mit einer Brüche von 100 bis 300 Thlr. geahndet werden.

§ 11.

Gute Bewirthschaftung. Verfterpachtung verboten.

Ueber sämmtliche Grundstücke des Vorwerks wird bei Uebergabe der Pachtung ein Feldinventarium aufgenommen, und ist Pächter verpflichtet, das Pachtstück nach guten, landüblichen Wirthschaftsregeln zu bearbeiten, und bemüht zu sein, es zum möglichsten und nachhaltigen Ertrage zu bringen, ohne daß ihm für die, in dieser Beziehung zu übernehmenden Meliorationen irgend ein Anspruch auf Vergütung oder Entschädigung gewährt wird. Verafterpachtung der zum Vorwerk gehörigen Ländereien, theilweise oder im Ganzen, ist verboten.

§ 12.

Viehhaltung. Veräußerung v. Stroh u. Dünger ist verboten.

Pächter ist verpflichtet, das zur Cultur des Pachtstücks landüblich erforderliche Vieh auf dem Hofe zu halten. Der Verkauf, oder jegliche andere Veräußerung des Düngers, Strohes, Heues, Klees oder andern Futters ist bei Strafe von 20 Thlr. für jedes Fuder gänzlich untersagt.

Wie nun Pächter den auf dem Hofe befindlichen, zur Fortführung der Wirthschaft erforderlichen Vorrath an Dünger, Stroh und Heufutter von seinem Vorgänger unentgeldlich überkommt, so ist er auch verpflichtet, solchen unentgeldlich seinem Nachfolger beim Abzuge von der Pachtung wieder zu überlassen.

§ 13.

Vieh- u. Wirthschafts-Inventarium.

Der neue Pächter muß dem abgehenden Pächter das auf dem Vorwerk vorhandene und dem Letzteren eigenthümlich gehörige Vieh und landübliches Wirthschafts-Inventarium, so wie es jetzt vorhanden ist, entweder nach einem zu treffenden Vergleiche oder nach dem Taxate einiger desfalls zu beeidigenden, sachverständigen Leute abnehmen, sowie er auch verpflichtet ist, dieses Inventarium seinem demnächstigen Nachfolger in gleicher Weise wiederum zu überlassen und davon Nichts, besonders im letzten Pachtjahre, heraus zu ziehen; wogegen dem neuen Pächter jedoch die Zusicherung ertheilt wird, daß seinem dereinstigen Nachfolger eine gleiche Einlösungsverpflichtung hinsichtlich des Vieh- und Wirthschafts-Inventariums auferlegt werden wird.

§ 14.

Inventarien-saaten.

Der abgehende Pächter muß bei seinem Abzuge dem antretenden Pächter die eisernen Saaten gut bestellt, unentgeldlich abliefern, als: Roggen ... Schffl.; Gerste ... Schffl.; Hafer ... Schffl. (gestrichne Maße); Buchweizen ... Schffl.

Was der abgehende Pächter erweislich über die, von ihm unentgeltlich übernommenen Inventariensaaten bestellt abliefert, hat der antretende Pächter ihm, nach marktgängigen Fruchtpreisen, entweder zu bezahlen, oder in quantitate et qualitate zu erstatten.

Sollte übrigens das, zur Inventariensaat gehörige Korn von dem abgehenden Pächter bei seinem Abzuge noch nicht völlig eingesäet worden sein, so hat er das Fehlende dem antretenden Pächter auf dem Boden unentgeldlich abzuliefern, und die desfallsigen Bestellungskosten demselben zu ersetzen. Dieselben Bestimmungen gelten für die demnächstige Ablieferung des Vorwerks bei Ende der neuen Pacht.

Damit die, von dem neuen Pächter zu empfangenden Saaten untadelhaft beschafft werden, ist es demselben gestattet, auf seine Kosten einen Saaten-Empfänger auf das Vorwerk zu schicken, welchem das Saatkorn vorzuzeigen und der bei der letzten Winter- und Sommersaat zuzulassen ist.

§ 15.

Ackerbestellung.

Pächter muß den Acker, sowie er eine ordnungsmäßige Bestellung der Wirthschaft mit sich bringt, in untadelhaftem Stande, wohl gepflügt und gedüngt, nach Landesgebrauch dergestalt abliefern, daß die Wintersaat untadelhaft vorgefunden wird, die Stoppel im Herbst abgepflügt und im Frühjahr ½ Last Gerstenacker gewendet, und die Sommersaat, soweit die Witterung solches gestattet, gehörig bestellt und der Dreesch zur Winterbrache zur gehörigen Zeit umgepflügt sei, während die Sommerbrache in Dreesch zu übernehmen ist.

Solches Alles muß in solcher Weise geschehen, wie es vor beeidigten Achtsleuten wird bestehen können, widrigenfalls, und wenn solches nicht beschafft ist, der Pächter den Schaden, der dadurch der Allergnädigsten Herrschaft und seinem Nachfolger in der Pacht zugefügt wird, nach dem Erkenntniß beeidigter Achtsleute zu ersetzen schuldig ist.

Was die Bestellung des Ackers, soweit selbige bei Beendigung der Pacht auf Maitag geschehen sein muß, imgleichen die darin befindliche Gail und Gaare anbelangt, so wird dafür bei Beendigung der Pacht dem Pächter überall keine Vergütung geleistet.

§ 16.

Kleebesamung.

Pächter ist schuldig, dem abtretenden Pächter die im letzten Pachtjahre gesäeten Kleesamen, wenn er nicht selbst den Samen hergegeben hat, nach marktgängigem Preise zu erstatten, die abtragenden Schläge, so weit die Jahreszeit es gestattet, mit gutem Kleesamen, wenigstens 6 Pfund auf den Morgen Landes, zu besäen, und bei Beendigung der Pacht, gut bestellt abzuliefern; wohingegen er dann von seinem Nachfolger in der Pachtung für den Kleesamen, welcher in den, im letzten Pachtjahre abtragenden Schlägen gesäet worden, die ganze Aussaat, und für den Kleesamen, welcher in den, im vorletzten Pachtjahre abgetragenen Schlägen gesäet worden, dieselbe Aussaat, für alle früheren Kleesaaten aber Nichts vergütet bekommt.

§ 17.

Bemergelung.

Die Bemergelung ist dem Pächter nach landwirthschaftlichen Principien gestattet, jedoch hat derselbe die Mergelgruben, nach ihrem Gebrauche, so viel möglich, zur Beackerung wieder zu ebnen.

§ 18.

Gräben und Knicke.

Die vorhandenen Knicke und Gräben, sowohl solche, welche sich auf der Feldmark befinden, als auch solche, die an der Grenze liegen, insbesondere auch die, auf dem Vorwerksklande neben den Wegen herlaufenden, und auch die Wasserabzugsgräben, muß der Pächter in gutem Zustande erhalten, indem er die Gräben zur gehörigen Zeit zu säubern, die Schlagbäume zu erhalten, und die Blößen der Knicke ordnungsmäßig zu bepathen, wobei er jedoch keinen Anspruch auf unentgeldliche Lieferung der erforderlichen Pathen aus herrschaftlicher Forst hat; auch die Knicke in jeder Stellungszeit wenigstens Einmal gut zu begraben, jedoch nach Landesgebrauch nicht öfters als Einmal abzuhauen hat.

In den verkoppelten Feldmarken, worunter die Feldmarken .... gehören, gilt das Princip, daß die Befriedigungen wehrhaft gehalten werden müssen; insbesondere muß der Anlieger, dem der Knick gehört, wenn des Nachbarn Koppel als Nachtkoppel gebraucht wird, auf dessen Verlangen seinen Knick in der Weise bedichten, daß das Vieh ordentlicher

Weise nicht durchbrechen kann. Nach diesem Princip wird dem Pächter auferlegt, an den zum Vorwerk gehörenden Scheiden, wo der Befriedigungsknick ans Vorwerk gehört, diesen auf Erfordern in wehrhaftem Zustande gegen die anliegenden Dorfsnachbarn zu erhalten. Sollten auf einzelnen Strecken neue Befriedigungen erforderlich sein, oder deren Herstellung von der Königlichen Regierung rathsam gefunden werden, so sind solche von dem Pächter auf eigne Kosten zu beschaffen.

Pächter ist auch schuldig, die vorhandenen Brücken, Siele, Staue und Schlagbäume, in gutem Stande zu erhalten; wo solche durch neue ersetzt werden müssen, hat Pächter solches auf eigne Kosten herrichten zu lassen.

Auch hat Pächter darauf zu sehen, daß die bestimmten Scheiden und Grenzen des Vorwerks unverrückt bleiben, zu welchem Zweck er, wenn Beeinträchtigungen versucht werden sollten, davon unverweilte Anzeige beim Amte ..... zu machen hat.

§ 19.

Wiesen u. deren Meliorationen.

Die vorhandenen Wiesen muß Pächter in Umfassungs- und Abwässerungs-Gräben erhalten; die Wiesen zur rechten Zeit ebnen, und nach landwirthschaftlichen Principien zu verbessern suchen. Sollte Pächter bei seinem dereinstigen Abzuge von dem Vorwerk in den Ländereien und Wiesen mehr Abzugsgräben als er empfangen hat, abliefern, so hat er dafür, sowie für die sonstigen von ihm an den Wiesen vorgenommenen Meliorationen, keine besondere Vergütung zu gewärtigen.

§ 20.

Obst- u. Weidenbäume.

Die, bei dem Vorwerk vorhandenen Gärten hat Pächter in guter Ordnung und Befriedigung zu erhalten. Der abtretende Pächter ist schuldig, Maitag 186 . dieselbe Anzahl von Obst- und Weidenbäumen abzuliefern, die auf dem Vorwerk zu Maitag 184 . vorhanden waren. Die davon fehlenden Bäume muß der abgehende Pächter dem antretenden ersetzen und hat dieser dafür Sorge zu tragen, daß dieselben in dem ersten Jahre der Pachtzeit nachgepflanzt werden.

Auch ist Pächter schuldig, soweit es der Raum gestattet, jährlich Weidenbäume an dazu passenden Orten zu pflanzen und dafür Sorge zu tragen, daß sie in wachsbarem Zustande erhalten werden. Es bleibt vorbehalten, jeder Zeit die Obstbäume und Weiden Amtswegen nachsehen zu lassen, und wird sodann für jeden fehlenden Obstbaum 32 Schilling, für jeden fehlenden Weidenbaum 6 Schilling Strafe von dem Pächter zu entrichten sein.

§ 21.

Gebäude und deren Unterhaltung.

Auf dem Hofe sind nachstehende, zum größern Theil erst seit dem Jahre 184 . neu gebaute, herrschaftliche Gebäude .....

Ueber vorstehende Gebäude und Befriedigungen, welche Pächter in dem Zustande anzunehmen hat, in welchem selbige sich zur Zeit der Ueberlieferung befinden, wird bei der Ueberlieferung des Vorwerks, auf Kosten des Pächters, ein neues, von demselben zu agnoscirendes Inventarium aufgenommen, und ist Pächter schuldig, solche Gebäude und Befriedigungen auf eigne Kosten in guten, untadelhaften Stand, wenn erforderlich, zu setzen, in solchem zu erhalten und zurückzuliefern.

Das Amt und der Bauinspector werden alljährlich eine Besichtigung der einzelnen Gebäude und Bauwerke auf dem Vorwerk vornehmen und dabei die Wiederherstellung der bei dieser Gebäudebesichtigung vorgefundenen Mängel sofort an Ort und Stelle aufgeben. Der Pächter hat sodann die nöthigen Bauarbeiten binnen der, ihm dazu vorgeschriebenen, Frist für seine Rechnung, ohne welche Beihülfe von Seiten der Landesherrschaft, unweigerlich auszuführen, widrigenfalls die Reparaturen vom Amte auf Kosten des Pächters zur Ausführung gebracht werden.

Bei der Ausführung der Reparaturen steht dem Bauinspector die Controlle der Arbeit zu, und hat Pächter den etwa von diesem zu ertheilenden für nöthig erachteten Anweisungen, sei es in Hinsicht des zu verwendenden Materials, oder der Arbeiten, unweigerlich nachzukommen.

Bei dem dereinstigen Abzuge von der Pachtung hat der Pächter sämmtliche, ihm überlieferte Gebäude inventariemäßig wieder abzuliefern.

§ 22.

Eigenmächtige Veränderungen des Pächters an

Dem Pächter ist nicht gestattet, ohne höhere Genehmigung eine Veränderung mit den Gebäuden und an denselben vorzunehmen, und hat derselbe im widrigen Falle zu gewärtigen, daß er dazu angehalten werde, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten

den Gebäuden sind verboten. Neubauten und desfallf. Liefer. und Leiſtungen des Pächters.

wieder herzuſtellen. Es wird ausdrücklich bemerkt, daß Pächter, abgeſehen von dem Falle, wenn durch Feuer oder ſonſtige Naturereigniſſe ein Gebäude zerſtört werden ſollte, und außer den contractlich zugeſicherten Neubauten keinen Anſpruch darauf hat, daß während ſeiner Pachtzeit Neubauten Herrſchaftswegen vorgenommen werden.

Wenn Herrſchaftswegen ein Neubau vorgenommen werden ſollte, auch ein ſolcher, welcher durch Feuer oder ſonſtige Naturereigniſſe veranlaßt werden würde, ſoll Pächter verpflichtet ſein, nicht nur die, zu den Fundamenten erforderlichen Felſen, ſowie die erforderlichen Pflaſterſteine, ſoweit ſolche auf dem Vorwerk vorhanden ſind, ſowie den benöthigten Sand und Lehm, das zum Dach erforderliche Strohſcheef, das Stroh zum Wellern und Lehmentiren, ſowie zum Unterdecken und zur Herſtellung der Farſten, und ferner die erforderlichen Dachſchächte und Landweeden, nach näherer Anweiſung des Bauinſpectors unentgeldlich zu liefern, ſondern auch alle benöthigten Baufuhren, ſoweit dieſelben nicht weiter wie bis an die Stadt .... gehen, unentgeldlich zu leiſten.

Uebrigens kann der Pächter, im Falle ſolcher, durch Feuer oder ſonſtige Naturereigniſſe veranlaßten Neubauten, keinen Anſpruch auf Pacht-Remiſſion wegen Fehlens der Gebäude und dadurch etwa veranlaßter Wirthſchaftsſtörung erheben.

§ 23.

Feuerverſicher. d. Gebäude von Seiten d. Pächters.

Dem angehenden Pächter wird es noch zur Pflicht gemacht, ſofort nach Antritt der Pachtung die ſämmtlichen Gebäude des Vorwerks bei einer ſoliden, beim Amte vorher vorzuſchlagenden Verſicherungs-Geſellſchaft zum vollen Werth gegen Feuersgefahr für die Herrſchaft zu verſichern, und hinſichtlich dieſer Feuer-Verſicherung, welche während ſeiner Pachtzeit zu continuiren iſt, nicht allein 14 Tage nach Antritt der Pacht den erforderlichen Nachweis beim Amte zu beſchaffen, ſondern auch die Bezahlung der jährlichen Prämien für die Verſicherung rechtzeitig beim Amte darzuthun.

Die zu erwerbende Police iſt bei dem Amte zu deponiren, und wird die Herrſchaft im Falle eines Brandes die betreffende Verſicherungsſumme einziehen, und dagegen den Wiederaufbau beſchaffen laſſen, ſobald die Verhältniſſe ſolches geſtatten. Für alle Schäden, welche aus einer Vernachläſſigung dieſer Pflicht Seitens des Pächters oder aus einer zur Verſchuldung des Pächters gereichenden Feuersbrunſt etwa entſtehen, bleibt Pächter verantwortlich.

§ 24.

(Beſtimmung über einen dem alten Pächter gehörenden Anbau.)

§ 25.

Feuerordnung.

Uebrigens iſt Pächter ſchuldig, allen Feuerſchaden durch fleißige Aufſicht, auch über die Häuslinge und deren Feuerſtellen, möglichſt zu verhüten, und darauf zu ſehen, daß der Feuerordnung vom 17. December 1784 für das platte Land des Herzogthums Lauenburg auf das Genaueſte nachgelebt werde. Er muß auch die vorhandenen überlieferten Feuergeräthſchaften, welche er, ſoweit ſolche nicht Eigenthum der Herrſchaft ſind, von dem abtretenden Pächter, beziehungsweiſe von der Herrſchaft nach Taxation zu übernehmen hat, in gute Aufſicht und Verwahrung nehmen, und auf ſeine Koſten im Stande erhalten, und inſofern ſolches Geräth nicht bereits vorhanden ſein ſollte, ohne daß ihm Holz dazu gegeben wird, wovon ihm der abtretende Pächter jedoch das fehlende nach Taxation erſtatten muß,

nämlich 2 große und 2 kleine Feuerhaken, 2 Feuerleitern von 30 bis 40 Fuß Länge, 12 Stück lederne Feuereimer, 2 tüchtige mit Eiſen beſchlagene Waſſerkummen mit Schleifen, auch eine gute Handſprütze anſchaffen, und ſolche bei willkührlicher Strafe zu jeder Zeit in gutem Stande erhalten, und in Bereitſchaft haben.

In ſolchem Zuſtande muß er auch dieſe Löſchgeräthſchaften bei ſeinem Abzuge von dem Vorwerk laſſen, und abliefern, wogegen ihm ſein Nachfolger den durch Taxation zu beſtimmenden Werth derſelben bezahlen ſoll.

§ 26.

Fiſcherei.

Die ihm verpachtete Fiſcherei ſoll Pächter ſo betreiben, daß dieſelbe in gutem Stande verbleibt, ſowie er ſich auch verpflichtet, darauf zu ſehen, daß darin von Niemandem, er ſei einheimiſch oder auswärtig, Eingriffe geſchehen.

§ 27.

Feuerung.

Feuerungsmaterial wird dem Pächter nicht verabreicht, und muß derſelbe für ſeine desfallſigen Bedürfniſſe aus eignen Mitteln ſorgen.

§ 28.

Das Bierbrauen zum Verschenken ist dem Pächter nicht erlaubt, indessen ist ihm gestattet, für seine eigne Haushaltung dünnes Bier oder Covent zu brauen. Verbot d. Bierbrauens.

§ 29.

Dem Pächter wird zur Pflicht gemacht, die auf dem Vorwerk wohnenden Tagelöhner, was die ihnen zu überlassende Wohnung, Gartenland, Kartoffelland und Haltung einer Kuh, sowie den Tagelohn und was dagegen die von ihnen zu leistende Arbeit betrifft, so zu stellen und zu halten, daß die Leute dabei bestehen können, und wie es auf den Höfen hier landüblich ist. Bei etwaigen Streitigkeiten hat sich Pächter der Entscheidung des Amtes zu unterwerfen, welche nach vorgängiger Untersuchung durch Sachverständige getroffen werden wird. Tagelöhner.

Fremde Tagelöhner darf Pächter nicht ohne vorgängige Genehmigung des Amtes auf dem Vorwerk in die Wohnungen nehmen, widrigenfalls er nicht allein desfallsige Bestrafung, sondern auch zu gewärtigen hat, daß das Amt, falls solche Leute dem Vorwerk zur Last fallen, oder nicht wieder los zu werden sind, sich wegen der desfallsigen Entschädigung allein an den Pächter halten werde.

§ 30.

Die auf das Vorwerk etwa fallenden Armenlasten hat der Pächter allein abzuhalten. Insbesondere ist Pächter verpflichtet, für die nothdürftige Unterbringung, sowie den nothdürftigen Unterhalt solcher obdachlosen und hülfsbedürftigen Personen auf seine eignen Kosten Sorge zu tragen, welche auf dem Vorwerk heimathsberechtigt sind; hat aber dagegen das Recht, von ihnen so viel Arbeit zu fordern, als sie nach ihren Kräften zu leisten vermögen. Armenlasten. Unterbringung Obdachloser.

In eintretenden Fällen hat der Pächter sich den desfallsigen Entscheidungen und Auflagen des Amts zu unterwerfen.

§ 31.

Pächter muß die, an die Kirche etwa zu leistenden, dem Vorwerk obliegenden Abgaben nach Amtsseitig etwa zu treffender Bestimmung, entrichten u. s. w. Abgaben an Kirche u. Geistlichkeit. Schullasten.

Sollten etwa künftig die Grundstücke durch eine zu erlassende neue Landschulordnung für das Herzogthum Lauenburg zu einem Beitrage zum Schulwesen herangezogen werden, so hat Pächter einen solchen Beitrag für das Vorwerk zu leisten.

§ 32.

Dem Pächter wird die Freiheit des gepachteten herrschaftlichen Vorwerks von Contribution und anderen gewöhnlichen oneribus realibus zugesichert. Außerordentliche Abgaben und Lasten von dem Vorwerk, namentlich die Beiträge zur Nebenanlagecasse, ist übrigens Pächter gleich den übrigen Exemten zu tragen schuldig. Befreiung von oneribus publicis. Mühlenzwang.

Pächter ist dem Mühlenzwang der herrschaftlichen Landmühle zu . . . . . unterworfen.

§ 33.

Sämmtliche Unglücksfälle, welche das Getraide, Vieh, Fahrniß, Aussaat und Früchte betreffen, gewöhnliche und ungewöhnliche, sie mögen Namen haben, wie sie wollen, mithin auch Windsturm, Wildfraß und Kriegsschäden, Mißwachs und Hagelschlag übernimmt Pächter gänzlich, und entsagt allen Ansprüchen auf Remission, selbst den sonst gesetzlichen. Entsagung der Remission.

§ 34.

Das Pachtgeld wird jährlich in 2 Terminen, zur Hälfte ult. October, zur andern Hälfte ult. April jeden Jahres, unmangelhaft zur Verfallzeit als eine liquide Zahlung an die Register des Amtes .... entrichtet, und ist Pächter nicht befugt, dasselbe aus irgend einem erdenklichen Vorwande ganz oder theilweise zurück zu halten. Pachtzahlung.

§ 35.

Pächter ist mit den Seinigen der Jurisdiction des Amtes .... in erster Instanz unterworfen u. s. w.; Pächter hat in Fällen, wo etwa die contractlichen Bestimmungen keine klare Norm geben, sich nach dem bisherigen Herkommen und nach des Amts Gebot und Verbot zu richten. Jurisdiction.

§ 36.

Streitigkeiten bei Annahme u. Ablieferung.

Alle Streitigkeiten, die bei der Annahme und Uebergabe, auch demnächstigen Ablieferung der Pachtung entstehen möchten, werden von der Königlichen Regierung auf administrativem Wege entschieden, und muß Pächter sich deren Entscheidung gefallen lassen, ohne sich nachher an ein Justizcollegium im Wege Rechtens wenden zu dürfen.

§ 37.

Insufficienz des Pächters.

Bei eintretender Insufficienz des Pächters, insofern seine praestanda durch Execution nicht anders, als durch Angreifung des unentbehrlichen Inventars beigetrieben werden könnten ... u. s. w., ist das Amt berechtigt, diesen Contract sofort als erloschen anzusehen ... u. s. w.

Pächter haftet für alle, aus einer nunmehr eintretenden Administration oder neuen Verpachtung der Herrschaft erwachsenen Schäden und Ausfall an Einkünften ... u. s. w.

§ 38.

Todesfall des Pächters.

Sollte Pächter während der stipulirten Pachtjahre sterben, so geht dieser Contract auf dessen etwanige Wittwe und Erben über, und sind dieselben zur Fortsetzung der Pacht bis zum Ablauf der bestimmten Pachtzeit berechtigt. Stirbt Pächter mit Hinterlassung mehrerer Erben, so sollen in dem Falle, daß einer oder mehrere derselben insolvent werden, oder ihr Vermögen ihren Gläubigern abtreten würden, alle Einzelne Eine Person vertreten, also Alle für Einen, und Einer für Alle, mithin in solidum ohne Einrede der Theilung und Excussion verhaftet und daher schuldig sein, die Pachtrechte und Verbindlichkeiten der zur Contracts-Erfüllung Unfähigen pro praeterito et futuro mit zu übernehmen.

Creditorische Einmischung zum Antheil des Cridars ist unzulässig.

Die übrigen Erben müssen die Herrschaft gegen alle etwanige Reclamationen der Gläubiger vertreten, letztere wegen etwaniger Forderungen an das Inventarium, Vorschuß und Saaten abfinden, und zwar innerhalb der vom Amte gesetzten Frist, bei Strafe der Execution und sofortigen Contracts-Erlöschung.

Fürstenthum Lippe-Detmold.

Pacht-Contract über die Fürstlichen Meiereien N. und M.

§ 1.

Die beiden Meiereien N. und M. werden zusammen verpachtet. N. als das Gut, welches der Pächter bewohnen muß und M. als Vorwerk.

§ 2.

Die Verpachtung beider Meiereien, deren Zubehörungen in den beiden anliegenden Verzeichnissen I. II. angegeben sind, geschieht auf 18 Jahre, von Johannis 186 . bis dahin 188 . Erfolgt die Uebergabe nach Ablauf dieser Periode nach Bestimmung der verpachtenden Behörde auf einige Tage und bis zu acht Tagen früher oder später, so muß sich Pächter dieses gefallen lassen, ohne auf Pachtnachlaß oder Entschädigung Anspruch zu haben.

§ 3.

Die Verpachtung geschieht in Bausch und Bogen. Es wird so wenig für die Größe und den Ertrag der Pachtstücke, wie für die Güte und sonstige Beschaffenheit derselben als wegen der davon zu tragenden Lasten und Abgaben aller Art und der darauf ruhenden Servitutverpflichtungen, welche sämmtlich vom Pächter zu übernehmen und zu tragen sind, Gewähr geleistet; vielmehr entsagt Pächter solcher Gewährleistung unbedingt und verzichtet auf eine specielle Verzeichnung der auf den Pachtstücken ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen. Nur auf die gemeinrechtliche und wirthschaftliche Benutzung der in Anlage I. II. verzeichneten Gegenstände hat Pächter Anspruch, nicht auf die Benutzung anderer Gegenstände, wenn solche auch früher zur Meierei gehört haben möchten.

§ 4.

Pächter übernimmt die Pachtobjecte in dem Zustande, worin sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaiger Mängel, sie mögen sein in welcher Art oder von welchem Umfange sie wollen, die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen oder auf Entschädigung oder Herstellung der verpachteten Sache in nutzbaren oder brauchbaren Stand oder auf Ersatz der Kosten, welche diese Herstellung veranlaßt, Anspruch an den Verpächter machen zu können.

§ 5.

Nur auf die Ergänzung solcher Mängel und Schadhaftigkeiten, welche dem abziehenden Pächter zur Last fallen, wird dem anziehenden Pächter der Anspruch an jenen überwiesen. Die Festsetzung, was dieser noch zu leisten oder dafür an Gelde zu ersetzen hat, behält sich jedoch die verpachtende Behörde vor. Sollte ein solcher Anspruch gegen den abziehenden Pächter aus irgend einem Grunde nicht mit Erfolg durchzuführen sein, so hat die verpachtende Behörde solchen nicht zu vertreten.

§ 6.

Dagegen ist der anziehende Pächter auch seinerseits, indem er in dieser Beziehung bei der Uebergabe in die Verpflichtungen des Verpächters tritt, in allen Fällen verbunden, den abziehenden Pächter wegen der ihm gehörigen Inventarien oder Superinventarien aller Art und wegen etwaiger Anlagen und Verbesserungen, soweit er darauf Anspruch hat, ohne Zuthun der verpachtenden Behörde zu befriedigen.

§ 7.

(Auf freies Holz keinen Anspruch.)

§ 8.

Die dem zeitigen Pächter gehörigen und von ihm contractmäßig abzuliefernden Inventarien hat der antretende Pächter zu übernehmen und jenem nach den contractmäßigen Bestimmungen auszuzahlen und wird darüber bemerkt:

I. das Feldinventarium an Einsaat, Culturen und Gaile gehört dem zeitigen Pächter und ist diesem folgendermaßen zu vergüten:
   1) die Einsaat nach den Preisen zur Zeit der Aussaat.
   2) Ackerlohn, für 1 Sch. S. zu pflügen 10 Sgr., zu strecken 5 Sgr., zu eggen 3 Sgr. 4 Pf. Das Walzen oder Tredden der Felder muß unentgeltlich geschehen.
   3) Gaile. Es wird nur einfache Gaile vergütet und zwar:
      a. für die volle Brachmistgaile 4 Thlr.
      b. für die volle Stoppelmistgaile 3 Thlr.
      c. für die volle Hürdengaile 1 Thlr. 15 Sgr.
      d. für die halbe Hürdengaile 22½ Sgr.
      a nutzt sich in 5, b in 3, c in 2, d in 1 Jahre aus.
   4) Für die Gartenbestellung sind Einsaat, Bestellungskosten und Gaile nach vorgängiger Schätzung durch die bei der Uebergabe zuzuziehenden Sachverständigen zu vergüten.

II. Die ausgeführten Meliorationen werden nach Bestimmung des Meliorations-Regulativs vergütet.
   Die ausgeführten Drain-Anlagen hat die Kammer dem abgehenden Pächter bereits ausbezahlt und hat der neue Pächter dafür nichts zu vergüten.

III. Das herrschaftliche Bauminventarium hat der zeitige Pächter unentgeltlich abzuliefern und erhält von seinem Nachfolger nur vergütet, was er mehr abliefert.

IV. Auch die Gräben, Hecken und sonstigen Befriedigungen sind herrschaftlich und erhält abgehender Pächter nur etwaige neue Anlagen von seinem Nachfolger vergütet.

V. Das gesammte Hof-Inventarium an Vieh und Rusticalien gehört dem zeitigen Pächter und wird ihm vom neuen Pächter nach einer Taxation durch Sachverständige vergütet. Es sind jedoch nur solche Inventarien zu übernehmen und zu vergüten, welche zur Wirthschaft erforderlich und noch brauchbar sind.
   Im Fall einer Differenz entscheiden hierüber die Sachverständigen, welchen die Taxation übertragen ist.
   Das dem jetzigen Pächter ebenfalls gehörige Heu und Stroh wird nach dem Werthe abgeschätzt und vergütet, welchen es beim wirthschaftlichen Gebrauche auf der Meierei hat.

VI. Den in den Ställen und auf dem Hofe vorräthigen Mist erhält abgehender Pächter in folgender Art vom neuen vergütet:
   Das Hoffuder kurzer Mist wird zu 45 Cbfß., das Hoffuder Schafmist zu 60 Cbfß., beides im compacten Zustande, angenommen, 3 Hoffuder werden für 5 Dienstfuder gerechnet und wird das Dienstfuder (also resp. 27 und 36 Cbfß., mit 10 Sgr. vergütet.

§ 9.

Die Kammer behält sich vor, im Laufe der Pachtzeit solche Grundstücke, in welchen sich nutzbarer Thon, Kalk oder Ziegelerde befindet, gegen pachtanschlagsmäßige Vergütung zurück zu nehmen; gegen solche Vergütung muß auch Pächter das etwa zu Wegen erforderliche Terrain abtreten und wenn etwa die Kammer im Laufe der Pacht einen Austausch von Meierei- gegen Forstgrund vornehmen sollte, erstern abtreten und letztern dafür annehmen und sich hinsichtlich der ihm für jenen zu vergütenden und für diesen von ihm zu übernehmenden Pacht der Bestimmung der Kammer unterwerfen.

§ 10.

Rücksichtlich der Hude in den herrschaftlichen Forstrevieren hat sich Pächter nach den desfallsigen Gesetzen zu richten, auch allen Anordnungen sich zu unterwerfen, welche die Forstbehörde rücksichtlich der Culturen, gegen welche dem Pächter ein Widerspruchsrecht überall nicht zusteht, oder in sonstiger Beziehung erläßt.

Die im Laufe der Pachtzeit etwa für erforderlich erachtet werdenden Verkleinerungen des dem Pächter überlassenen Mast- und Waldhude-Reviers bleiben vorbehalten und erhält der Pächter deshalb weder Pachtnachlaß, noch Entschädigung.

Alle während der Pachtzeit vorkommenden Hudeablösungen und Gemeinheitstheilungen muß sich Pächter gefallen lassen und sich mit der Benutzung desjenigen Aequivalents begnügen, welches dafür gewährt wird.

Im Falle der Ablösung von Passivhuden hat Pächter das aufgewandte Capital mit 4 pCt. zu verzinsen.

§ 11.

Die Pachtstücke kann Pächter zwar nach seiner besten Gelegenheit und wie er es am vortheilhaftesten findet, benutzen, jedoch muß dies hauswirthschaftlich und der Landesart gemäß geschehen. Auf deren Conservation muß er bedacht sein, jede Verschlechterung derselben abzuwenden suchen, und für etwaige Beschädigungen durch seine Familie und sein Gesinde mit haften; ferner den Zustand und Ertrag für die Folge möglichst zu verbessern bemüht sein, ohne wegen solcher Verbesserungen auf Vergütung Anspruch machen zu dürfen, wenn ihm dieselbe nicht ausdrücklich schriftlich zugesichert ist.

§ 12.

Was die Ländereien besonders betrifft, so muß Pächter den Acker auch von den etwa noch darauf befindlichen, der Cultur hinderlichen Steinen reinigen.

Er darf weder Heu und Grummet, noch Stroh und Dünger, bei Strafe von drei Thalern für jeden Centner Heu oder Grummet und von zwölf Thalern für jedes Schock Stroh und für jedes Fuder Dünger verkaufen oder sonst außerhalb der zur Pachtung gehörigen Grundstücke verwenden.

Auch das Pferchen auf fremden Grundstücken ist bei Strafe von 3 Thalern für jede Nacht, mit Ausnahme der Zeit, wo die .... hude ausgeübt wird und solche das Pferchen für Andere nöthig macht, verboten.

Die Wiesen müssen von allem etwa darauf befindlichen Strauchwerk gereinigt und rein davon erhalten werden.

Die Maulwurfshügel müssen zeitig geworfen und darf das Aufkommen der Heidehecheln und Disteln nicht geduldet werden. Jeder unzeitigen Behütung der Wiesen hat sich Pächter zu enthalten; auch darf er ohne Genehmigung Wiesen oder Weiden nicht umbrechen.

§ 13.

Beim dereinstigen Abgange von der Pacht hat Pächter:

1) die Gebäude nach dem darüber aufzunehmenden Inventarium;
2) die Grundstücke nach deren Verzeichniß in Anl. I. II. und der darüber aufzunehmenden Beschreibung;
3) das Feldinventarium nach der bestehenden Saatenfolge im untadelhaften Zustande zurückzuliefern.

   Die Felder und Gärten müssen daher dem bestehenden Wirthschaftssystem gemäß tüchtig und ordnungsmäßig bestellt, gedüngt und mit Gartenfrüchten, Winter- und Sommerkorn, Oelfrüchten, Futterkräutern ꝛc., und zwar durchgehends mit reiner und guter Saat besäet zurückgegeben werden. Insbesondere sind wenigstens .. Sch. S. mit .. Pfd. Kleesamen bestellt, auf dazu passendem Acker, worauf in einer Brachzeit kein Klee gebaut ist, gegen Vergütung der Einsaat abzuliefern. Der Klee muß aber tadellos und mit keinem Vieh behütet worden sein.

   Pächter ist für jeden aus der Nichterfüllung dieser Verbindlichkeit erwachsenden Ertrags-Ausfall verhaftet.
4) Hinsichtlich der Vergütung für das Feldinventarium an Einsaat, Culturen und Gaile, für die Gartenbestellung, den vorräthigen Mist, das gesammte Hofinventarium nebst Heu und Stroh sind die im § 8 für die Ablieferung resp. Uebernahme festgesetzten Bestimmungen auch für die Rücklieferung maßgebend.
5) Die Abschätzung des Hofinventariums, des Heues und Strohes, sowie des Mistvorraths, geschieht durch drei Sachverständige, von welchen jeder Theil einen und den dritten die Kammer ernennt. Nur solche Inventarien werden übernommen und vergütet, welche zur Wirthschaft erforderlich und brauchbar sind.
6) Die vom Pächter ausgeführten Meliorationen werden nur dann vergütet, wenn sie von der Kammer genehmigt sind und in der Art, wie dies bei der Genehmigung festgesetzt ist. Für neue Anlagen von Drains, auf welche die vorstehende Bestimmung ebenfalls Anwendung findet, sind die darüber erlassenen und resp. erlassen werdenden allgemeinen Vorschriften maßgebend.

Die sämmtlichen dem abgehenden Pächter zu vergütenden Meliorationen und Anlagen, welche auf Abnutzung stehen, werden als im Laufe der Pacht abgenutzt angesehen. Es hat also der Pächter dafür beim Ablaufe der Pacht Vergütung nicht in Anspruch zu nehmen.

Dies gilt auch von den nicht auf Abnutzung stehenden Anlagen und Verbesserungen, welche dem abgehenden Pächter bezahlt sind.

7) Das Bauminventarium und die sonstigen herrschaftlichen Inventarien an Gräben, Canälen, Hecken und sonstigen Befriedigungen ꝛc. sind nach dem darüber aufzunehmenden Verzeichnisse und zwar die Gräben aufgeräumt und die Befriedigungen in wehrbarem Stande zurückzuliefern.

Das Bauminventarium, welches der Pächter abliefert, wird mit dem herrschaftlichen Inventarium verglichen und dem Pächter, was er mehr abliefert, nach den festgesetzten Preisen vergütet, wogegen er ein Minus zu erstatten hat.

Für neu angelegte Gräben und Hecken erhält er nur dann Vergütung, wenn zu deren Anlage die Genehmigung der Kammer vorher eingeholt ist.

8) Endlich muß Pächter im letzten Pachtjahre mit dem zur Bewirthschaftung der Meierei erforderlichen Gesinde, welches der Nachfolger zu übernehmen hat, einen Miethvertrag in der Art abschließen, daß es bei diesem bis zur nächsten Ziehezeit im Dienste zu bleiben verbunden ist. Der Lohn wird dann von beiden Theilen nach Verhältniß der Zeit getragen.

§ 14.

Dem Pächter liegt die Unterhaltung sämmtlicher Gebäude und Baulichkeiten auf beiden Meiereien ob.

Diese Bauverbindlichkeit des Pächters bezieht sich auf sämmtliche vorhandene und während der Pachtzeit etwa hinzukommende Gebäude ohne alle und jede Ausnahme, als da sind: Wohn- und Wirthschafts-Gebäude, Schmieden, Brunnenhäuser, Backöfen, Taubenhäuser, Bienenhäuser, Feuerleiterschauer u. s. w., ferner auf Brunnen, Pumpen, Röhrenleitungen jeder Art, Kanäle und Gräben, sie mögen zur Zu- oder Ableitung, zur Be- oder Entwässerung, zur Begränzung u. s. w. dienen, ferner auf die Befriedigungen jeglicher Art, mit den darin befindlichen Schlagbäumen, Thoren, Thüren, Riegeln u. s. w., ferner auf die Fluß- und Bachufer, Stauungen, Schützen, Gerinne, Brücken und Stege, wenn sie auch nur auf den Gränzen der Pachtstücke liegen, ferner auf Dämme, Wege, Steinpflasterungen, Miststätten, Tränken, Schafwäschen, Cisternen, Teiche, Behälter, Verschalungen, Mönche u. s. w., ferner auf Gränzsteine und andere Gränzzeichen, Markpfähle, Wegweiser, Warnungspfähle u. s. w., endlich auf die auf den Pachtgütern zu haltenden Feuerlöschgeräthe jeder Art.

Pächter ist verpflichtet:

A. sämmtliche vorerwähnte Gegenstände während der Pachtzeit, soweit nicht im § 15 ausdrücklich Ausnahmen und Modificationen zugestanden sind, beziehungsweise allein und — wo andere Interessenten mit verpflichtet sind, gemeinschaftlich mit diesen, ganz auf eigene Kosten und ohne dazu von der verpachtenden Behörde irgend eine Beihülfe an Geld, Material oder Arbeit zu verlangen, nicht nur durch die erforderlichen Reparaturen, Reinigungen u. s. w., sie seien von welchem Umfange sie wollen, in guten Stand zu setzen und in solchem zu erhalten, sondern auch — wenn sie, es sei wodurch es wolle, zerstört oder unbrauchbar werden, oder wegen Alters oder aus sonstigen Gründen nicht mehr durch Reparaturen, Reinigungen u. s. w. erhalten werden können, neu bauen oder machen, beziehungsweise von Grund aus neu aufnehmen zu lassen. Nicht minder verpflichtet er sich, in gleicher Art die etwa fehlenden oder in Abgang kommenden Anlagen und Stücke neu anzulegen und anzuschaffen.

Sollten bei Neubauten u. s. w. oder Reparaturen von der verpachtenden Behörde Verbesserungen in Beziehung auf Construction oder Material angeordnet werden — in welcher Beziehung Beispiels halber angeführt wird:

wenn für einen geschleiften Schornstein ein gewölbter, für eine gestakte Wand eine gemauerte, für eine Fachwand eine massive, für einen hölzernen Mönch ein steinerner, für ein Docken-Dach ein in Kalk gelegtes u. s. w. hergestellt werden soll,

so ist Pächter schuldig, solche ohne Ersatz der daraus erwachsenden Mehrkosten zu beschaffen, mit alleiniger Ausnahme der im § 15 bemerkten Fälle.

Demgemäß muß der Pächter also auch beim Aufhören der Pacht sämmtliche in Rede stehende Gegenstände vollständig und in allen ihren Theilen in gutem wirthschaftlich angemessenen und brauchbaren Stande zurückliefern, ohne dafür alsdann die geringste Vergütung in Anspruch nehmen zu dürfen, auch wenn der Werth, die Beschaffenheit, die Zahl und der Umfang gegen den Zustand zur Zeit der Uebergabe an ihn wesentlich verbessert u. s. w. sein sollte.

Nur bei Gebäuden, die beim Antritt der Pacht gar nicht dagewesen sind, soll ihm gestattet sein, selbige binnen festzusetzender Frist wieder wegzunehmen, unter der Bedingung der Wiederherstellung der Baustellen ganz in den vorigen Stand und auf seine Kosten.

Der Pächter darf übrigens ohne schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde weder neue Gebäude, noch sonstige Anlagen jeder Art, wie sie oben näher angegeben sind, errichten, noch auch bei den vorhandenen, in deren Umfange, Bauart und Construction Veränderungen vornehmen; gegentheils steht der verpachtenden Behörde frei, ihn zu jeder Zeit, wenn es ihr beliebt, zur Herstellung des früheren Standes anzuhalten, diese resp. auf seine Kosten selbst beschaffen zu lassen.

B. Ueber alle erforderlich werdenden Neubauten (Erneuerungen und ganz neue Beschaffungen) und Reparaturen läßt die verpachtende Behörde, in der Regel im Herbste jeden Jahres, in einzelnen Fällen aber auch außerdem — wenn es ihr erforderlich scheint — durch einen damit beauftragten Baubeamten, welchem der Pächter die erforderlichen oder von ihm gewünschten Posten, insoweit sie nicht von jenem selbst wahrgenommen werden, anzugeben verpflichtet ist, Anschläge aufnehmen, welche von diesem Baubeamten zum Bau-Etat abgegeben werden.

Die verpachtende Behörde entscheidet alsdann, welche von diesen Vorschlägen im Laufe des folgenden Jahres von dem Pächter ausgeführt werden sollen, und erhält derselbe desfallsige Instruction durch Mittheilung des genehmigten oder modificirten Anschlags.

Gegen Ende des Jahres, und zwar spätestens bis zum 1. November, bis wohin die genehmigten Posten ausgeführt sein müssen, bei einer Conventionalstrafe von 10 pCt. der anschlagsmäßigen Kosten jedes Postens, ordnet die verpachtende Behörde die Revision der Baulichkeiten durch den Anschlagsverfertiger oder auch einen andern Bauofficianten an und hat dieser über den Befund Bericht zu erstatten. Findet sich der Anschlag ganz und ohne Fehler ausgeführt, so wird dem Pächter von der verpachtenden Behörde Bescheinigung ertheilt; gegentheils verfügt die letztere nach Maßgabe des Revisionsberichtes und stehet dem Pächter dagegen aus keinerlei Grunde eine Gegenrede oder ein Einwand zu.

Können einzelne Anschlagsposten im Laufe des Jahres gar nicht, oder nicht in angeordneter Art ausgeführt werden, so ist der Pächter schuldig, davon baldthunlich und längstens bis zum 1. Juli Anzeige zu machen; gegentheils verfällt er unnachsichtlich in obige Conventionalstrafe, wenn er auch die Unmöglichkeit der Ausführung sollte noch nachweisen können.

Die Revision des Baubeamten erstreckt sich übrigens lediglich auf die Frage wegen gehöriger Ausführung der Anschlagsposten und bleibt das Verhältniß zu den Rechnungsstellern, den Handwerkern u. s. w. lediglich dem Pächter überlassen.

§ 15.

Ausnahmen von den Bestimmungen des § 14 und Modificationen desselben treten nur in nachfolgenden Fällen und in nachstehender Art ein:

1) Insoweit die schon bei der Uebergabe zur Sprache kommenden Mängel und Schadhaftigkeiten dem abgehenden Pächter zur Last fallen, findet die allgemeine Bestimmung in § 4 auch hier Anwendung, d. h. der abgehende Pächter hat die Kosten der erforderlichen Remedur nach der Schätzung des Bauofficianten in Gelde zu erlegen und der antretende Pächter ist gegen Ueberweisung dieses Geldes schuldig, die Remedur nach der Vorschrift der verpachtenden Behörde in Ausführung zu bringen.

2) Die Wiederherstellung von Brandschäden an den Gebäuden, welche ohne alles Verschulden des Pächters und seiner Angehörigen entstanden sind, übernimmt die verpachtende Behörde gegen Beziehung der Brandversicherungssumme, der Pächter hat aber sämmtliche zur Anfuhr der Baumaterialien erforderliche Fuhren unentgeltlich zu leisten, auch das zur Dachdeckung und zu den Lehmarbeiten erforderliche Stroh unentgeltlich zu liefern; diese Leistungen sollen ihm jedoch in so weit vergütet werden,

als von der Brandversicherungssumme nach Bestreitung der übrigen Baukosten Ueberschüsse vorhanden sind. Es hängt jedoch von der Bestimmung der verpachtenden Behörde ab, in welcher Art das abgebrannte Gebäude wieder hergestellt wird, oder ob die Wiederherstellung, insofern dasselbe entbehrlich sein oder dessen Benutzung dem Pächter in anderer Art zu ersetzen sein sollte, ganz unterbleibt.

3) Die vorstehende Bestimmung soll auch in dem Falle zur Anwendung kommen, wenn ein Gebäude durch Sturmwind dergestalt, daß dessen Neubau nöthig wird, zerstört werden sollte.

§ 16.

Das Pachtgeld wird zur Hälfte in cassenmäßigem Golde, die Pistole zu 5 Thlr. gerechnet, zur andern Hälfte in Courant in vier gleichen Terminen auf Jacobi, Martini, Weihnachten und Johannis an die Landrentei bezahlt. Von dem in Rückstand bleibenden Pachtgelde sind 5 Procent Verzugszinsen zu entrichten, und behält sich die Kammer das Recht vor, den Pachtcontract aufzuheben und die Meierei auf Gefahr und Kosten des Pächters, welcher auf das etwa mehr aufkommende Pachtgeld keinen Anspruch hat, anderweit zu verpachten, wenn er mit einer ganzen Jahrespacht in Rückstand bleibt.

§ 17.

(Bestimmungen über Naturaldienste, welche dem Gute zustehen.)

§ 18.

Pächter ist auch verpflichtet, an die Fürstliche Hofhaltung jährlich ... Pfd. Butter gegen Vergütung von 5 Sgr. für das Pfund in untadelhafter Güte abzuliefern.

§ 19.

Pächter hat alle Steuern, Abgaben und Lasten, sie mögen zu den gewöhnlichen oder ungewöhnlichen gehören, bei dem Antritte der Pacht bereits bestehen oder später eingeführt sein und als allgemeine Landes-Amts-Societäts- oder als Privatlasten und Leistungen anzusehen sein, mit alleiniger Ausnahme der Landescontribution, zu tragen.

Es gehören dahin auch die Beiträge zur Brandassecurationscasse.

Zur Vermeidung aller Weiterungen trägt übrigens der Pächter alle diejenigen Beiträge, worüber die Ausschreiben von der Behörde, welche den Hauptfonds verwaltet, erst nach dem Tage, an welchem die Uebergabe an ihn angefangen hat, und bis zu demjenigen Tage einschließlich, an welchem die Zurückgabe von seiner Seite den Anfang nimmt, ausgefertigt werden.

§ 20.

Ein Erlaß an dem Pachtgelde und an sonstigen Leistungen findet unter keinen Umständen und bei keinerlei Unglücksfällen, sie mögen Namen haben, wie sie wollen, statt und leistet Pächter darauf ausdrücklich Verzicht.

Sollte aber der Pächter durch höhere Gewalt oder durch einen nicht in seiner Person sich ereignenden Zufall zur Ausübung seines Nutzungsrechts auf Ein Jahr oder auf mehrere Jahre völlig außer Stand gesetzt werden, so hat er auf Erlaß des Pachtgeldes für diese Zeit Anspruch.

Einquartirung, Kriegslieferungen und sonstige Kriegslasten hat Pächter zu tragen und erhält nur diejenige Vergütung, welche dafür aus öffentlichen Cassen etwa geleistet wird.

§ 21.

Pächter ist verbunden, seine Feldfrüchte stets auf seine Kosten angemessen, d. h. nach Maßgabe des in gewöhnlich guten Jahren zu erwartenden Einschnitts und Erdrusches und mit Rücksicht auf Mittelpreise der Producte gegen Hagelschaden bei einer soliden Gesellschaft zu versichern. Unterläßt er das, so muß für jedes Jahr, für welches die erfolgte Versicherung nicht nachgewiesen werden kann, diejenige Summe als Conventionalstrafe an die Landrentei bezahlt werden, welche bei einer angemessenen Versicherung zur Societätscasse zu zahlen gewesen sein würde.

Bei Ermittelung dieses Betrages wird angenommen, daß bei derjenigen Gesellschaft die Versicherung habe geschehen müssen, deren Sitz der Meierei N. zunächst gelegen ist.

Ein Anspruch auf Remission wegen Hagelschadens fällt überall und auch dann weg, wenn Pächter im Jahre des erlittenen Hagelschadens durch solchen gänzlich außer Stand gesetzt sein sollte, sein Nutzungsrecht auszuüben.

Ferner ist Pächter bei Meidung einer Conventionalstrafe von 30 Thlr. für jeden Unterlassungsfall verpflichtet, sein bewegliches Inventarium bei einer soliden Gesellschaft gegen Feuerschaden zu versichern.

§ 22.

Auf die Gerechtsame der beiden Meiereien, ihre Gränzen, Huden, Triften, Wege, die Benutzung der Mergelgruben und Erdfänge hat Pächter zu achten und vorkommende Eingriffe der Kammer anzuzeigen.

Ueber Gerechtsame der Meiereien darf derselbe Processe auf eigene Hand nicht anfangen, sondern ist verpflichtet, an die Kammer zu berichten, wenn er in solchen Angelegenheiten belangt wird oder Klage in solchen zu erheben ist.

§ 23.

Ueber folgende Gegenstände ist der Pächter verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen:

A. über die Düngung, nach Fuderzahl und Anspannung und nach dem Flächenmaße der Gärten, Felder, wohin der Dünger mit den Wagen gebracht oder wo durch Hordenschlag gedüngt ist und der Getraide- oder anderer Fruchtarten, zu welchen der Mist aufgefahren und gehordet worden ist.

B. Ueber die Aussaat oder Auslage und den vollen Brutto-Ertrag an Stroh und Körnern von den verschiedenen Getraidearten, Hülsenfrüchten, ferner an Kartoffeln, Rüben ꝛc., sowie an Handels- und Futtergewächsen, und zwar speciell von jeder Sorte und Fruchtart, beziehungsweise nach Scheffelmaß und Gewicht und mit Angabe der Felder, wo die Aussaat stattgefunden, sowie mit Angabe dessen, was etwa an Getraide grün abgeschnitten oder für Erndtekosten in natura weggegeben ist (Schnittergarben ꝛc.) und nicht minder mit Angabe derjenigen Grundstücke, welche etwa zur Benutzung an andere überlassen, oder welche nur um eine Quote des Gewinnes benutzt sind.

C. Ueber den Gewinn an Wiesenheu nach Fudern, mit Angabe, ob solches Hof- oder Dienstfuder und wie vielspännig solche gewesen, und zwar speciell von jeder Wiese und von der Vor- und Nachmaht, wobei, wenn nach örtlicher Gewohnheit oder Bedürfniß etwa ein Theil der Wiesen gegen Abgabe einer gewissen Quote an Heu geworben oder an Deputanten und Taglöhner zur eignen Werbung überlassen sein sollte, solches besonders zu vermerken ist; desgleichen über den Gewinn an Klee und anderm Heu vom Acker, auch über den Gewinn an Rohr nach der Zahl der Schocke und Schöfe.

D. Ueber den Bestand, Ab- und Zugang an Pferden, Fohlen, Ochsen, Bullen, Kühen, Jungvieh, Schafen, Schweinen und über die Zahl des Viehes jeder Art, welches die Deputanten und Taglöhner halten.

Diese Buchführung muß genau und dergestalt übersichtlich geschehen, daß die Revision mit Leichtigkeit bewirkt werden kann, und muß sich Pächter bei Einrichtung derselben genau nach der Anweisung der verpachtenden Behörde und den ihm von derselben mitzutheilenden Schematen achten.

Diese Bücher muß er, auf Erfordern, jederzeit vorlegen.

Für den Fall, daß der Pächter diese Bücher nicht oder doch nicht nach den vorgeschriebenen Schematen oder nicht vollständig führen oder nicht gehörig aufbewahren sollte, verfällt derselbe für jedes in einem Jahre über einen der vorgedachten Gegenstände fehlende, oder nicht nach dem vorgeschriebenen Schema oder unvollständig geführte Buch, in eine Conventionalstrafe von Fünf und zwanzig Thalern.

§ 24.

Daß die außer dem Pachtgelde zu zahlenden Abgaben in dem verflossenen Pachtjahre berichtigt sind, hat Pächter durch Beibringung der Quittungen der Empfänger jährlich auf Johannis des nächsten Pachtjahres nachzuweisen. Ebenso daß die an Fürstliche Hofhaltung zu liefernde Butter dahin geliefert sei. Ueber die Erfüllung aller übrigen übernommenen Pachtverbindlichkeiten, namentlich auch der §§ 14. 15 übernommenen Bauverbindlichkeiten, unterwirft er sich der Aufsicht und den örtlichen Revisionen der verpachtenden Behörde durch den Departementsrath, den Bezirksbaubeamten und diejenigen andern Commissarien, welche dieselbe damit beauftragt und ist er gehalten, darüber alljährlich diejenigen Atteste beizubringen, welche die verpachtende Behörde nach der jedesmaligen Einrichtung, zur Justification der Rechnungen und sonst von ihm fordern wird.

Bei diesen Revisionen hat der Pächter auch die § 23 beschriebenen Bücher und Register dem Commissarius zur Einsicht und Prüfung vorzulegen. — Auch muß Pächter den Commissarien der Kammer die nöthigen möblirten Zimmer mit Heizung und Erleuchtung einräumen, sowie denselben auf Verlangen zur Weiterbeförderung die nöthigen Pferde stellen.

§ 25.

Wenn dem Pächter von Seiten der verpachtenden Behörde Untersuchungen übertragen oder sonstige Aufträge in ökonomischen Angelegenheiten ertheilt werden, so muß er solche prompt und mit Gründlichkeit ausrichten und den Erfolg ungesäumt anzeigen, ohne für die Geschäfte etwas Weiteres als die gehabten und nachzuweisenden baaren Auslagen erstattet erhalten zu können, indem dafür weder Diäten noch Reisekosten bewilligt werden.

§ 26.

Zur Sicherheit für die Bezahlung der Pachtgelder ... u. s. w. verpfändet der Pächter ... u. s. w., und ist außerdem verpflichtet, zwei Drittheile der Pachtsumme als ein mit $3^1/_2$ pCt. verzinsliches Cautionscapital in Courant bei der Landrentei zu belegen, woraus sich die Kammer wegen aller habenden Forderungen bestens befriedigt machen kann.

§ 27.

(Verbot, Grundstücke „für sich, seine Frau, oder Kinder und Schwiegerkinder, oder sonstige nahe Verwandte" zu pachten, oder innerhalb einer Entfernung von 3 Meilen eigenthümlich zu erwerben; widrigenfalls Conventionalstrafe von 500 Thlr., und außerdem Aufhebung der Pacht, wenn die verpachtende Behörde dies zweckmäßig findet.)

§ 28.

(Wohnsitz auf der Meierei; Cession und Afterverpachtung verboten.)

Im Falle der Afterverpachtung einzelner Parcelen ist Pächter schuldig, von Zeit der Afterverpachtung an das doppelte Pachtgeld davon zu bezahlen, dessen Ermittelung und Bestimmung von der verpachtenden Behörde geschieht.

Auch die Annahme eines Nebenpächters ohne Genehmigung der Kammer ist verboten.

§ 29.

Ein Retentionsrecht steht dem Pächter überall nicht zu.

§ 30.

Für den Fall, daß Pächter im Laufe der Pachtzeit mit Tode abgeht, hat die Kammer das Recht, den Pachtvertrag am Schlusse des auf das Todesjahr folgenden Pachtjahrs aufzuheben oder solchen durch die Erben jenes unter solchen Bedingungen fortsetzen zu lassen, welche die gute Verwaltung der Meiereien sichern.

§ 31.

Im Falle Pächter sich mit der Zahlung des Pachtzinses oder mit der Erfüllung einer andern Verbindlichkeit säumig zeigt, unterliegt er der fiscalischen Execution jeder Art. Sollte er aber insbesondere bei Erfüllung der nach §§ 14. 15 übernommenen Bauverbindlichkeiten säumig sein, und die Anweisungen, welche ihm deshalb von den Commissarien der verpachtenden Behörde und von dieser selbst ertheilt werden, nicht jedesmal in den gesetzten Fristen prompt und vollständig befolgen, so bleibt er für allen daraus entstehenden Schaden verhaftet und ist die verpachtende Behörde befugt, ihn zur Erfüllung der versäumten oder nicht gehörig erfüllten Verbindlichkeiten executivisch anzuhalten oder auch, wenn sie dieses vorzieht, die versäumten oder nicht gehörig erfüllten Leistungen, und zwar ohne vorheriges Ausgebot an den Mindestfordernden, sofort auf seine Kosten durch einen Dritten auszuführen und diese Kosten von ihm executivisch beitreiben zu lassen.

Auch darf der Pächter, wenn sich bei der Rückgabe der Pachtstücke von seiner Seite Mängel und Schadhaftigkeiten ergeben, welche ihm in Folge versäumter Erfüllung der übernommenen Verbindlichkeiten zur Last fallen, gegen den Willen der verpachtenden Behörde nicht darauf Anspruch machen, das Versäumte nach der Uebergabe in natura nachzuleisten; sondern er ist auf Verlangen verbunden, den Ersatz dafür baar zu leisten, wobei er sich in Hinsicht der Defecte selbst und der Höhe des zu leistenden Ersatzes den Ermittelungen der mit der Rücknahme der Pachtstücke beauftragten Commissarien der ver-

pachtenden Behörde und der Festsetzung der letztern in der Art unterwirft, daß der Ersatz sofort und ohne vorherigen Proceß aus der Caution oder aus seinem sonstigen bereitesten Vermögen entnommen wird.

§ 32.

(Aufhebung des Contracts bei Concurs, und wenn der Pächter „wegen eines schweren Verbrechens zur Strafe des Arbeitshauses auf 6 Monate oder zu einer schwereren Strafe verurtheilt wird.")

§ 33.

Für den Fall, daß im Laufe der Pachtzeit die Kammer mit den Pächtern der von beiden Meiereien getrennten Grundstücke sich über das dafür zu entrichtende Pachtgeld nicht einigen sollte, ist Pächter verpflichtet, dieselben auf Verlangen für dasjenige Pachtgeld zu übernehmen, welches dafür in der letzten Pachtperiode von jenen bezahlt worden ist. Der Weinkauf zu jährlich 1 Sgr. vom Thaler des Pachtgeldes ist von dem Meiereipächter für die Dauer der Zeit zu entrichten, für welche ihm die vereinzelten Grundstücke in Pacht überlassen worden.

§ 34.

Für die Ausfertigung des Contracts zahlt Pächter die taxmäßigen Gebühren.

Die Kosten der Uebergabe und demnächstigen Rückgabe der Meierei trägt Pächter zur Hälfte.

Die Gebühren seiner Assistenten und Schätzer sind von ihm allein zu entrichten.

§ 35.

(Verzicht auf Einreden u. s. w.)

§ 36.

(Licitations-Bedingungen.)

Großherzogthum Mecklenburg-Schwerin.

Bedingungen für die Verpachtung der Großherzoglichen Höfe.

Gegenstand u. Zeit der Verpachtung.

§ 1.

Wir überlassen dem (oben genannten) Pächter Unsern Hof ... u. s. w.

§ 2.

Reservate.

Von der Verpachtung ausbeschieden werden:

1) die Jagd zur beliebigen Ausübung;
2) alle etwanigen Lager von Torf, Steinkohlen, Braunkohlen, Kalk, Gyps, Salz, sowie Salz- und Mineralquellen, und sonst von Unserer Kammer nutzbar zu machenden Fossilien und Mineralien. Wird die Ausbeutung von Unserer Kammer übernommen oder Dritten überlassen, so muß Pächter das dazu von Unserer Kammer erforderlich erachtete Terrain, also auch zu Lagerplätzen, Abfuhrwegen und Entwässerungsgräben, gegen Entschädigung abtreten.

§ 3.

Garantie der Ländereien.

Alle und jede Erinnerung wegen verpachteter, aber nicht überwiesener Ländereien muß Pächter noch vor Ablauf der beiden ersten Contractsjahre vorbringen und gehörig begründen; sonst sind dieselben von selbst und für immer ausgeschlossen. Aus Vermessungsfehlern, welche das Gesetz als unerheblich dem Ingenieur nachsieht, darf auch während der beiden ersten Contractsjahre ein Anspruch nicht hergeleitet werden. — Auf Antrag wird Unser Amt dem Pächter die Einsicht der Karte im Amtslocale gestatten, auch ihm eine Copie derselben auf seine Kosten ertheilen.

Hinsichtlich der Classification als Acker, Wiese u. s. w., so wie der Bonität der Ländereien wird Nichts gewährleistet.

§ 4.

Ablieferung.

1) Die Uebergabe der Pachtung geschieht Johannis .... unter Leitung Unseres Amts, an einem von demselben zu bestimmenden Tage.
2) Pächter muß das Pachtstück als im gehörigen Stande befindlich annehmen und nöthigen Falls die Instandsetzung nach näherer Bestimmung Unserer Verwaltung übernehmen. Erinnerungen stehen ihm demnach überall nicht zu, selbst nicht:
   a. aus Unglücksfällen, welche das Pachtstück, namentlich die Gebäude oder Feldfrüchte, erst seit dem Zuschlage der Pachtung getroffen haben; jedoch sollen die Saaten auf Antrag und Kosten des Pächters im Jahre seines Zuzugs für sein Interesse durch das Amt gegen Hagelschaden versichert werden;
   b. aus Mängeln, für welche sein Vorgänger Unserer Verwaltung verhaftet ist. Es sollen aber die von seinem Vorgänger zur Abstellung der Mängel oder als Schadensersatz — nicht als Strafe — geleisteten Zahlungen nach Ermessen Unserer Verwaltung dem Pächter insoweit zu Theil werden, als er den Mangel abzustellen hat, oder der Schaden ihn trifft.
3) Bei der Uebergabe hat Pächter bezüglich der zum Hofe gehörigen Dienst- und Katenleute, ferner für Saaten mit der Bestellung, sowie für Brachbestellung, Dungfuhren, Klee-, Grassamen und ähnliche Aufwendungen alles dasjenige zu übernehmen und zu zahlen, was sein Vorgänger nach dem unter B. angeschlossenen Contracts-Auszuge von Unserer Verwaltung fordern kann.
4) Die Liquidation über alle diese Verhältnisse wird nach Anordnung des Amts aufgemacht, und über Erinnerungen des zuziehenden Pächters im Verwaltungswege Bestimmungen getroffen. — Beabsichtigt Pächter bei mißrathener und deshalb aber-

mals bestellter Saat die Bezahlung der ersten Saat mit Bestellung wegen Verschuldung des Vorgängers zu beanstanden, so hat er das Amt hievon rechtzeitig vor der Umackerung, zur Feststellung des Thatbestandes, in Kenntniß zu setzen.

§ 5.

Pachtvorschuß. Bei der Uebergabe hat Pächter einen Pachtvorschuß zu dem Betrage einjähriger Pacht von .... Thlr. baar zu bezahlen.

Derselbe bleibt zinsenlos bis zum Ablauf des Contracts stehen.

Eine Cession des Pachtvorschusses kann niemals getrennt von dem Pachtrechte geschehen und bedarf der Anerkennung (Agnition) Unserer Kammer.

§ 6.

Aufruf des Contracts wegen Verzugs. Läßt Pächter sich in Dem, was er vor oder bei der Uebergabe erfüllen soll, irgendwie säumig finden, so steht es Unserer Kammer auch zu, den Contract, mit Einbehaltung der Conventionalpön, für erloschen zu erklären. Die Geltendmachung von Schadensansprüchen bleibt auch für den Fall eines solchen Aufrufs vorbehalten. Zu diesen Schäden gehört namentlich der bei anderweitiger Verpachtung etwa eintretende Ausfall an Pacht, selbst wenn eine Verpachtung unter der Hand für vortheilhaft erachtet ist, und der neue Contract in Ansehung der Pachtjahre und anderer Bestimmungen von dem aufgerufenen abweicht.

§ 7.

Verbleiben kranken Viehs. Sollte der Vorgänger sein Vieh wegen ansteckender Krankheiten nicht zur bestimmten Zeit des Abzugs von der Feldmark entfernen dürfen, so muß Pächter dasselbe dort behalten und das nöthige Futter verabreichen. Die Entschädigung für Futter und der dem Pächter etwa sonst noch erwachsene Schaden wird im Verwaltungswege festgestellt und von Unserer Kammer erstattet, vorbehältlich der Wiederwahrnahme von dem abziehenden Pächter.

§ 8.

Inventur. Alsbald nach der Uebergabe ist von Unserer Verwaltung ein Hof- und Feldinventar aufzunehmen, unter Berücksichtigung der dem Pächter noch obliegenden Abstellung vorhandener Mängel (§ 4. Nr. 2).

Spätere Aenderungen sind nachzutragen.

Dem Pächter steht es frei, an der Inventur theilzunehmen und gegen das Niedergeschriebene Erinnerungen vorzubringen. — Auch erhält er eine Abschrift des Inventars, einschließlich der Nachträge.

§ 9.

1) Wohnsitz auf dem Hofe. Pächter muß seinen Wohnsitz (Domicil) auf dem Pachthofe nehmen und kann hiezu erforderlichen Falls durch angemessene, von Unserer Verwaltung zu bestimmende, Geldstrafen angehalten werden. — Besitz anderer Grundstücke. Eine Entfreiung von dieser Verpflichtung, namentlich aus Gründen, welche erst nach dem Zuschlage der Pachtung eingetreten sind, steht zum Ermessen Unserer Kammer.

   Sollte wahrheitswidrig, anstatt des eigentlichen, nicht auf dem Hofe wohnenden Inhabers der Pachtung, ein Dritter als Pächter Unserer Verwaltung vorgeführt werden, so steht es Unserer Kammer nicht nur zu, den Unterzeichner des Contracts in eine namhafte Geldstrafe zu nehmen, sondern auch diesen Contract im nächsten Quartale von Johannis bis Michaelis zum nächstfolgenden Johannis aufzurufen. Der bei anderweitiger meistbietender Verpachtung etwa eintretende Ausfall an der Pacht wird alsdann vom Pachtvorschusse oder sonst wahrgenommen, auch wenn der neue Contract in Ansehung der Pachtjahre und anderer Bestimmungen von dem aufgerufenen abweicht.

2) Pächter darf ohne Genehmigung Unserer Kammer keine anderen Grundstücke in einem Umkreise von 2 Meilen unter irgend welchem Titel in Nutzung haben. Im Falle offener oder verdeckter Uebertretung treffen ihn die unter Nr. 1. bestimmten Nachtheile.

§ 10.

1) Katenleute. Hinsichtlich der Hoftagelöhner tritt Pächter zunächst in die Verhältnisse seines Vorgängers ein und zwar in Gemäßheit des unter C. angeschlossenen Regulativs. Das spätere Verhältniß steht zur Vereinbarung beider Theile.

2) Unserer Kammer bleibt jedoch vorbehalten, dem Pächter jederzeit wieder ein Regulativ für die Haltung der Hoftagelöhner zu ertheilen. Pächter hat nicht zu erwarten,

daß dasselbe auf die Haltung eines Hofgängers und auf Zwangsdienste der Ehefrau des Tagelöhners gerichtet wird. —

Unsere Kammer kann das Regulativ nöthigenfalls nach ihrem Ermessen verändern. Pächter ist wegen Aenderungen, gleichviel woher sie kommen oder was sie enthalten, also selbst bei Mehrung seiner Verpflichtungen und Minderung der Gegenleistungen, zur Forderung einer Entschädigung nicht berechtigt.

3) Jedem Hoftagelöhner wird von Seiten Unserer Verwaltung ein jährliches Feuerungsdeputat von .... gewährt. Die Anfuhr hat der Pächter sofort nach der Anweisung zu beschaffen. Die Bereitekosten werden Forstwegen von dem Pächter wahrgenommen; sie sind im Uebrigen Gegenstand der Vereinbarung (Nr. 1.), aushülflich des Regulativs (Nr. 2.).

4) Diese Bestimmungen (Nr. 1. 2. 3.) finden auf Verlangen des Amts auch geeignete, im Verwaltungswege näher zu regelnde Anwendung auf die sonst in den Hofkaten wohnenden Leute.

§ 11.

Art und Weise der Bewirthschaftung.

1) Die bestehende öconomische Eintheilung und Einrichtung des Pachtstücks (der Gärten, des Ackers, der Wiesen u. s. w.) darf Pächter eigenmächtig nicht ändern.

Für die Benutzung des Ackers ist die Anlage D. bis dahin maaßgebend, daß etwa von Unserer Kammer Aenderungen zugestanden werden. Darauf gerichtete Anträge sind bei dem Amte anzubringen und werden, nach Befinden unter Zuziehung bewährter Landwirthe auf Kosten des Pächters, geprüft. Wiederholte Aenderungen werden nur unter ganz besonderen Umständen bewilligt.

Eigenmächtigkeiten ziehen eine Strafe nach näherer Bestimmung Unseres Amts nach sich. Bei Verfehlung gegen die Bestimmungen über Schlageintheilung und Fruchtfolge soll die Strafe für je 60 Quadrat-Ruthen unerlaubter Saat 5 Thlr. betragen.

Daneben ist Unser Amt befugt, das eigenmächtig Geänderte sofort wieder abstellen zu lassen, sei es durch den Pächter oder auf dessen Kosten durch Dritte.

2) Pächter muß überhaupt das Pachtstück nach guten hauswirthlichen Regeln bewirthschaften, und bemüht sein, es zum möglichen nachhaltigen Ertrage zu bringen. Insbesondere

a. muß er stets einen hinlänglichen Viehstapel auf dem Hofe halten.

b. Veräußerungen von Heu und Stroh vom Pachtstück erfordern die Genehmigung Unseres Amts. Brandschädengelder für Heu und Stroh muß Pächter zum Ankauf von Futter und Düngungsmaterial verwenden und darüber auf Verlangen Unserm Amte Nachweisung geben. — Für eigenmächtige Veräußerungen von Heu und Stroh, sowie für jede Veräußerung von Grünfutter (Klee, Gras, Runkeln ꝛc.) und Dung, trifft den Pächter eine angemessene, von Unserm Amte zu bestimmende Strafe. Der Verkauf von Kartoffeln ist dem Pächter nur bis auf Weiteres gestattet, und der Aufruf namentlich für den Fall zu erwarten, wenn Pächter den Verkauf zu ausgedehnt betreiben sollte.

3) Unsere Verwaltung kann jederzeit die Behandlung des Pachtstücks revidiren und den Pächter zur gehörigen Wirthschaft anhalten.

§ 12.

Drainage.

Vorhandene Drainszüge muß Pächter auf seine Kosten im gehörigen Zustande erhalten, also auch die Röhren, soweit nöthig, erneuern.

Zu neuen vom Pächter beantragten Drainsanlagen werden höchstens die Röhren, zur eigenen Anfuhr, bewilligt, wenn Unsere Kammer die Anlage für eine nachhaltige wesentliche Verbesserung des Pachtstücks erachtet, und Pächter den sonstigen Vorschriften über Drainage Unserer Höfe genügt.

§ 13.

Vorfluth und Bewässerung.

Seinen Nachbarn, mithin auch dem Forste, muß Pächter überall die nöthige Vorfluth schaffen, und wegen des zu beobachtenden Wassergefälles den Anordnungen Unseres Amts Folge leisten.

Werden zur Ent- oder Bewässerung benachbarter oder weiter abliegender Grundstücke neue Abzugs-, Zuleitungsgräben, Canäle oder Drainszüge, oder auch Vertiefungen, Breiterlegungen oder sonstige Veränderungen der vorhandenen Wasserzüge nach Ermessen Unserer Verwaltung im Bereiche des Pachtstücks erforderlich, so hat Pächter gegen Ent-

schädigung das dazu nöthig erachtete Terrain herzugeben, und die nöthigen Vorrichtungen zur Herstellung oder Aenderung der Wasserzüge zu gestatten.

Nicht minder hat Pächter sich wegen Benutzung des Wassers zum Rieseln, namentlich also auch bei dieserhalb mit den Besitzern oder Nutznießern anderer Grundstücke entstehenden Streitigkeiten, oder wegen Theilung des Wassers mit denselben, allen etwanigen Anordnungen des Amts zu fügen.

§ 14.

Scheiden und Grenzen.

Pächter ist schuldig, nach Vorschrift Unseres Amts Grenzgräben anzulegen oder zu verändern, auch sämmtliche Grenzgräben oder Bäche im guten Stande zu erhalten, wenn und insoweit nicht die Feldnachbarn dieserhalb verpflichtet sind. Grenzgräben mit der Forst werden gemeinschaftlich erhalten.

Eine etwa eintretende Grenzregulirung ist auch für den Pächter bindend. Daß die Scheiden und Grenzen des Pachtstücks unverrückt erhalten werden und auch sonstige unbefugte Eingriffe von Seiten Dritter nicht stattfinden, hat Pächter genau zu beachten und jede Beeinträchtigung sofort dem Amte anzuzeigen.

Für Terrainentziehungen durch Anlegung oder Veränderung von Grenzgräben, sowie durch Grenzregulirungen wird Pächter entschädigt.

§ 15.

Privative Wege, Triften und Steige.

Die nicht zum gemeinnützigen Gebrauche bestimmten Wege, Triften, Steige, Dämme, Brücken, Stege, Siele, Durchlässe und Barrieren, welche

1) auf oder an dem Pachtstücke liegen, muß Pächter im gehörigen Zustande erhalten, also auch nöthigenfalls die Dämme, Brücken u. s. w. erneuern.

   Vorbehaltlich bleibt für herrschaftliche Zwecke:

   a. die Mitbenutzung aller dieser Gegenstände,

   b. die Umlegung, Breiterlegung und Anlegung solcher (privativen) Wege, wiewohl nur gegen Entschädigung des Pächters für entzogenes Terrain. Pächter muß auf Verlangen die dazu nöthigen Fuhren gegen angemessene, Amtswegen zu bestimmende Entschädigung leisten. Die Last demnächstiger Erhaltung dieser veränderten oder neu angelegten Wege mit Brücken und sonstigem Zubehör liegt wiederum dem Pächter unentgeltlich ob.

   Liegen die privativen Wege und Triften mit Zubehör

2) im Bereiche der zur Hoffeldmark gehörigen Forstreservate, so hat Pächter zu deren Instandhaltung, beziehungsweise Erneuerung, Umlegung und Breiterlegung nur die nöthigen Fuhren auf Verlangen Unserer Forst gegen angemessene, von Unserer Amts- und Forstbehörde zu bestimmende Entschädigung zu leisten. Dasselbe gilt von der künftigen Anlegung solcher Wege mit Zubehör.

§ 16.

Allgemeine Bestimmungen über Gebäude.

1) Pächter hat sämmtliche Gebäude mit möglichster Schonung zu nutzen und alle auf deren Erhaltung gerichteten Verfügungen, welche Unsere Amtsbaubehörde bei den Zimmerbesichtigungen oder sonst erläßt, pünktlich zu befolgen.

   Die ihm bekannten Mängel muß er der Amtsbaubehörde anzeigen, und zwar sofort oder bei der nächsten Zimmerbesichtigung, je nachdem die Abhülfe eilt oder nicht.

2) Trifft den Pächter bezüglich der Ursache oder der Ausführung von Bauten — Reparaturen und andern Bauten jeder Art — eine Verschuldung, aus welcher ihm nach den Gesetzen eine größere Baulast, als nach diesem Contracte obliegt, so hat er diese größere Baulast zu tragen.

3) Bei sämmtlichen in Gemäßheit dieses Contracts auszuführenden Bauten — einschließlich des Abbruchs abgehender Gebäude — hat Unsere Verwaltung das Wann, Wo und Wie der Ausführung, sowie darüber zu bestimmen, ob die Ausführung vom Pächter, unter Controle der Amtsbaubehörde, oder von Wem sonst geschehen soll.

4) Pächter hat zu sämmtlichen Bauten unentgeltlich zu leisten und beziehungsweise herzugeben:

   a. alle Hand- und Spanndienste, auch zum Abbruch abgehender Gebäude, sowie zur Reinigung und Einebnung der alten Bauplätze; es verbleiben ihm aber auch Stroh und Bauschutt;

b. alles zu baulichen Zwecken erforderliche Stroh, Kaff und Häckerling, jedoch mit Ausnahme des Dachstrohs (Schüttschöfe) bei den Brandschäden, welche die Neudeckung mindestens eines ganzen Gebäudes erfordern;
c. die Weeden und Deckschächte;
d. die Bauplätze mit neuen Hof- und Gartenplätzen, sowie den Raum zum Lagern der Materialien;
e. Arbeitsstellen und Quartier für Handwerker und Handlanger, sowie die Aufnahme und Beköstigung eines Bauaufsehers;
f. die Beaufsichtigung der Arbeiten sämmtlicher Bauarbeiter und die Bewachung der Baumaterialien.

5) Alle und jede hiedurch (Nr. 4) nicht ergriffenen baulichen Belastungen sind in den nachstehenden Bestimmungen über Bauten unter den baaren Kosten begriffen.

6) Auch bei den vom Pächter auszuführenden Bauten steht es zur Wahl Unserer Verwaltung, ob sie die Holzmaterialien — mit Ausnahme der Weeden und Deckschächte, Nr. 4c., sowie des Rüstungsmaterials — durch den Pächter beschaffen lassen, oder selbst beschaffen will. Werden dieselben im letzteren Falle, statt Ankaufs, aus Unsern Forsten abgegeben, so wird der Holzwerth neben Vereitelohn nach der zur Zeit der Abgabe geltenden Forsttaxe als baarer Kostenaufwand in Ansatz gebracht.

Das Rüstungsmaterial hat der Bauausführende zu beschaffen. Für dasselbe wird der jedesmalige Nutzwerth — als Accordsatz zu den Maurerarbeiten — veranschlagt.

7) Wird der Bau von dem Pächter ausgeführt, so geschieht die Liquidation über den Ersatz oder die Verzinsung baarer Kosten entweder nach dem Bauanschlage, jedoch unter Berücksichtigung nachträglicher Aenderungen des Bauplans, sowie erheblicher Veränderungen, welche in den Preisen der Materialien zur Zeit des Ankaufes eingetreten sind, oder nach den wirklich verwendeten Kosten, je nachdem Unsere Kammer dem Pächter den Bau unter der einen oder der andern Bedingung übertragen hat.

Führt dagegen Unsere Verwaltung den Bau selbst aus, so geschieht die Liquidation nach dem Bauanschlage, unter den vorerwähnten Modificationen, jedoch mit dem Zugeständnisse, daß nur die wirklich verwendeten Kosten liquidirt werden sollen, wenn die Baukosten (einschließlich der etwanigen Nachträge), unter dem Anschlage geblieben sind.

Die Liquidation wird im Verwaltungswege festgestellt.

8) Die Auszahlung des Guthabens für die vom Pächter ausgeführten Bauten geschieht erst, nachdem Unsere Baubehörde den Bau für vollendet, anschlagsmäßig und tüchtig erklärt hat. Abschlagszahlungen bei erheblichen Bauten stehen zum Ermessen Unserer Verwaltung.

§ 17.

Auszuführende bestimmte Bauten.

Im Laufe der Pachtperiode sind auszuführen:
Die baaren Kosten werden von Unserer Kammer übernommen.

§ 18.

Bauten aus Brand- und Sturmschäden.

Nach eingetretenen erheblichen Brand- und Sturmschäden soll der Bau mindestens in dem Umfange geschehen, daß der Pächter in der Gesammtnutzung des Pachtstücks gegen den Zustand unmittelbar vor dem Unglücksfalle nicht benachtheiligt wird. Beschwerden über diesen Umfang sind im Verwaltungswege zu erledigen.

Die baaren Kosten dieser Bauten trägt Unsere Kammer.

§ 19.

Weitere Bauten.

1) Auf weitere als die vorstehend (§§ 17, 18.) gedachten Bauten hat Pächter keinen Anspruch. Insbesondere aber hat er eine Gewährung etwaniger Anträge auf Bauten, welche Unsere Kammer für das Pachtstück nicht nachhaltig nöthig erachtet, nicht zu erwarten; es sei denn, daß er die ganze oder doch eine beträchtlich größere, als die sonst contractliche Baulast übernehme. Alles Nähere bleibt für solche Fälle einer besondern Vereinbarung vorbehalten.

2) Unserer Kammer steht dagegen zu, noch weitere für das Pachtstück nöthige oder nützliche Bauten (Neubauten, Anbauten, Versetzungen u. s. w.) nach ihrem Ermessen anzuordnen. Die baaren Kosten werden dann von ihr getragen.

§. 20.

Reparatur der Gebäude.

1) Ueber die Nothwendigkeit aller Reparaturen — im Gegensatze anderer Bauten jeder Art — hat Unsere Verwaltung zu bestimmen.
2) Pächter muß, vorbehältlich der Bestimmung über erhebliche Brand- und Sturmschäden, § 18, die auf der Anlage E. verzeichneten baulichen Gegenstände mit Zubehör in ihrer jetzigen oder künftigen Beschaffenheit ohne irgend eine Beihülfe erhalten und nöthigenfalls erneuern, selbst bei den Gebäuden, welche zum Abbruch oder zur Versetzung bestimmt sind. — Diese Verpflichtung behält auch dann Bestand, wenn der bauliche Gegenstand mit Veränderungen, welche Unsere Verwaltung für unerheblich erachtet, zu repariren oder zu erneuern ist.
3) Die baaren Kosten aller übrigen Reparaturen trägt Unsere Kammer.

Zur leichteren Handhabung wird dem Pächter bis auf Weiteres gestattet, diejenigen hierher gehörigen Reparaturen, welche nicht füglich bis zur nächsten Zimmerbesichtigung aufzuschieben sind, und daneben einzeln nicht über Zehn Thaler baar kosten, ohne vorgängige Anfrage durch zuverlässige Handwerker beschaffen zu lassen, jedoch vorbehältlich der Unserer Amtsbaubehörde zustehenden Revision der Ausführung und der Feststellung der Rechnungen. Letztere sind nach der Ausführung förderſamſt dem Amte vorzulegen.

§ 21.

Verzinsung baarer Baukosten.

1) Die sämmtlichen im Vorstehenden (§§ 17, 18, 19 Nr. 2, § 20 Nr. 3) von Unserer Kammer übernommenen baaren Baukosten hat Pächter bis zum Ende der Pachtzeit zu verzinsen, mit alleiniger Ausnahme der Baukosten aus solchen Brand- und Sturmschäden, welche schon vor der Uebergabe der Pachtung an ihn eingetreten sind.
2) Die Verzinsung beginnt für die Kosten jedes Bauwerks mit dem nächsten auf dessen Vollendung folgenden Johannis-Termine, nachdem der Gesammtbetrag jedes Pachtjahres auf die nächst geringere durch 25 Thaler theilbare Summe abgerundet ist.
3) Der Zinsfuß beträgt bei Bauten und Reparaturen in Veranlassung erheblicher Brand- und Sturmschäden zwei Procent, in allen übrigen Fällen aber vier Procent.
4) Die Zinszahlung geschieht Johannis jeden Jahres postnumerando als Aufschlag auf die dann fällige Pachtrate.

§ 22.

Brunnen.

Für Brunnen — mit oder ohne Pumpen, sogenannte Ziehwerke und Wasserleitungen — im ganzen Bereich des Pachtstücks, also auch für den Bedarf der Katenleute, kommen die Vorschriften über Gebäude (§§ 16—21.) mit folgenden nähern Bestimmungen zur Anwendung:

1) Pächter hat die jetzigen und künftigen Brunnen mit Zubehör ohne Beihülfe zu erhalten und nöthigenfalls zu erneuern. Nur bei Erneuerung der Brunnenkessel werden die baaren Kosten von Unserer Kammer getragen.
2) Ebenso trägt Unsere Kammer die baaren Kosten der von ihr etwa noch nöthig oder nützlich erachteten Vertiefung, sonstigen Veränderung oder Anlegung von Brunnen.
3) Diese baaren Kosten (Nr. 1, 2) werden in die jährliche Liquidation über Baukosten (§ 21.) aufgenommen, und vom Pächter mit vier Procent verzinset.

§ 23.

Erhaltung weiterer Pachtgegenstände.

Bei allen den Gegenständen der Pachtung, deren Erhaltung und Erneuerung in diesem Contracte nicht besonders geregelt ist, gilt der Grundsatz, daß Pächter dieselben ohne irgend eine Beihülfe zu erhalten und nöthigenfalls zu erneuern hat, namentlich: Hof- und Gartenbefriedigungen, sowie sonstige Zäune (mit Einschluß der Thorwege, Pforten und Einfahrtshecken), Koppelschleete, Schafhürden und Fleken, Wasserleitungen aus Teichen und andern Gewässern, Borntrögen, Wasserfahrzeuge mit Zubehör, Waschstege mit dem Eisenzeug, Waschbänke, landwirthschaftliche Maschinen u. s. w.

§ 24.

Weiden, Hecken u. Obstbäume.

1) Die inventarienmäßige Zahl der Weiden muß während der ganzen Pachtzeit vorhanden sein. Im Laufe derselben ist der Bestand von Zeit zu Zeit zu revidiren. Für jede dann fehlende Weide hat Pächter jedesmal 16 ßl. zu erlegen.

Ohne Genehmigung Unseres Amtes darf Pächter nur abgängige Weiden wegnehmen, bei Strafe von 32 ßl. für jede andere eigenmächtig weggenommene Weide.

Bei Rücknahme der Pachtung werden nur Weiden von mindestens 4jährigem Alter und gutem Wachsthume als inventarienmäßig angenommen, und für jede fehlende Weide 32 ßl. wahrgenommen.

2) Die inventarienmäßige Ruthenzahl der lebendigen Hecken muß gleichfalls fortwährend vorhanden sein. Für jede fehlende Ruthe zahlt Pächter
bei Defecten, welche im Laufe der Pachtzeit ermittelt werden, 1 Thlr.,
bei Defecten, welche sich bei Rücknahme der Pachtung ergeben, 2 Thlr.

3) Dasselbe gilt von dem inventarienmäßigen Bestande an Obstbäumen in sämmtlichen Gärten, jedoch mit der Maaßgabe, daß für jeden fehlenden oder schlechten Baum erlegt werden
im Laufe der Pachtzeit für Kernobst 24 ßl. und für Steinobst 12 ßl.,
bei Rücknahme der Pachtung für Kernobst 1 Thlr. und für Steinobst 24 ßl.

§ 25.

(Pachtsumme und Zahlung in Quartalraten, allemal 14 Tage vor dem Ablauf eines Quartals.)

§ 26.

Concurs oder Vergeblichkeit der Execution.

Sollte über das Vermögen des Pächters Concurs ausbrechen oder irgend eine concursmäßige Einleitung erfolgen, so steht es Unserer Kammer auch zu, die contractlichen Rechte des Pächters sofort für erloschen zu erklären ... u. s. w.

Es wird in Erinnerung gebracht, daß in diesen Fällen, sowie überhaupt bei Rücknahme der Pachtung vor Johannis .... wegen Nichterfüllung des Contracts Pächter von jeder späteren Pachtnahme Unserer Höfe ausgeschlossen bleibt.

§ 27.

Mißwachs, Krieg u. sonstige Unglücksfälle.

(Kein Pachterlaß.)

Wegen Kriegserleidungen bewendet es jedoch bei dem zur Zeit der Erleidung bestehenden Gesetze.

§ 28.

Belastung aus dem öffentlichen Rechte.

Alle Steuern, Abgaben und Leistungen an Uns als Landesherrn, die Kirche, Pfarre und Schule, sowie zu administrativen, polizeilichen und gemeinnützigen Einrichtungen für den Ort, einzelne Theile des Orts oder Classen seiner Bewohner, oder auch für größere Bereiche, überhaupt alle aus dem öffentlichen Rechte der Gegenwart und Zukunft fließenden, das Grundstück ergreifenden Verbindlichkeiten werden — vorbehältlich der Bestimmungen in § 29. — ausschließlich vom Pächter getragen. — Was dahin zu rechnen, nicht minder Art und Betrag jeder solchen Belastung wird im Verwaltungswege verhandelt, entschieden und vollstreckt, jedoch nur, wenn und insoweit nicht die einschlagenden Gesetze und Ordnungen die Zuständigkeit anderer Behörden, namentlich der Gerichte, bestimmen.

§ 29.

Fortsetzung.

Diese Vorschrift unterliegt jedoch folgenden Aenderungen und näheren Bestimmungen:

1) Pächter trägt nicht die ordentliche und außerordentliche Hufensteuer, die Prinzessinsteuer, die Beiträge zur Unterhaltung des Ober-Appellationsgerichts, der Justizcanzleien, des Criminalcollegii und des Landarbeitshauses, sowie alle sonstigen allgemeinen Grundsteuern und Lasten, welche nach Ermessen Unserer Kammer den vorstehenden gleichzuachten sind.
2) Baare Beiträge zu geistlichen Bauten fallen dem Pächter nicht zur Last.
3) Abgesehen von den reglementsmäßigen Erlegnissen zur Schulcasse hat Pächter bis auf neue gesetzliche oder administrative Regelung bezüglich der Schule, Lehrer und Lehrerinnen, einschließlich Pensionisten, alle und jede Lasten (Kosten, Dienste, Naturalien) oder etwanige Surrogatzahlungen für dieselben, nach amtlicher Repartition zu tragen. Bis auf Weiteres hat er namentlich auch ....
Beiträge zu den baaren Kosten der Schulbauten fallen dem Pächter, abgesehen von den oben erwähnten etwanigen Surrogatzahlungen, nicht zur Last.
4) Wenn in Landstraßen oder Communicationswegen, welche auf oder an dem Pachtstücke liegen, Brücken oder Dämme zu legen sind an Stellen, wo solche zur Zeit

des Zuschlags der Pachtung noch nicht gewesen sind, so hat Pächter zu der ersten Anlage nur alle Hand- und Spanndienste unentgeltlich zu leisten.

Für Landstraßen und Communicationswege im Bereiche der zur Hoffeldmark gehörigen Forstreservate kommt die Bestimmung in § 15, Nr. 2 zur Anwendung.

5) Das Terrain zur Anlegung und Veränderung solcher Straßen, Wege und Steige, welche zum gemeinnützigen Gebrauch bestimmt sind (z. B. Eisenbahnen, Chausseen, Canäle, Landstraßen, Communicationswege, Kirch- und Schulsteige) muß Pächter nach Bestimmung Unserer Kammer, jedoch nur gegen Entschädigung, abgeben.

§ 30.

Entschädigung für Terrain.

In Fällen begründeter Erinnerungen wegen fehlenden Terrains (§ 3.) oder zu gewährender Entschädigung für abgetretenes Terrain (§§ 2, 13, 14, 15, 29.) soll die Entschädigung alle dem Pächter erwachsenden Vermögensnachtheile, mit Ausschluß von Affectionspreisen, umfassen. Anderer Seits sollen aber auch bei Gebietsabtretungen zu neuen Anlagen, namentlich Eisenbahnen und Chausseen, die Vortheile, welche Pächter von der Anlage haben wird, in Anrechnung gebracht werden.

Ist der Gegenstand nach Ermessen Unseres Amts zweifellos unerheblich, so wird die Entschädigung Amtswegen bestimmt. In anderen Fällen geschieht die Feststellung durch drei erfahrene und unbetheiligte Landwirthe, welche das Amt zu wählen hat, nachdem Pächter über die beabsichtigte Wahl gehört ist. Hinsichtlich der Beeidigung, der Schätzung und ihrer Unanfechtbarkeit kommen die Vorschriften in § 34, Nr. 3 zur Anwendung.

Bei Terrainentziehungen, welche durch Expropriations-, Entwässerungs- oder Bewässerungsgesetze ergriffen werden, steht es jedoch Unserer Kammer auch frei, die Entschädigung des Pächters im Wege des betreffenden Gesetzes bestimmen zu lassen.

§ 31.

Verschiedene Nebenverbindlichkeiten.

1) Pächter muß sich die Mitbenutzung des Lehms und des Sandes, sowie der Feldsteine und des Kieses auf der verpachteten Feldmark für das Amt und den Forst und zu allen herrschaftlichen und öffentlichen Werken und Bauten gefallen lassen; jedoch sollen die Feldsteine und der Kies nur an nicht besäeten Stellen ausgegraben und die Löcher wieder zugemacht und geebnet, auch die vorhandenen Sand- und Lehmgruben vorzugsweise benutzt werden.
2) Das Terrain zu Fixpunkten für Vermessungen muß Pächter ohne Entschädigung abtreten. — Die Fixpunkte für Detailvermessungen hat er ebenso, wie bezüglich der Landesvermessung verordnet ist oder wird, zu schonen.

§ 32.

Gebühren.

Für die Contractsertheilung hat Pächter an Gebühren zu erlegen:

1) die sämmtlichen Stempelkosten,
2) die sogenannte Kammergebühr mit $1^1/_3$ % des Gesammtbetrags der in § 25. bestimmten Pacht aller Pachtjahre,

binnen acht Tagen, nachdem ihm Unsere Genehmigung des Zuschlags angekündigt ist,

3) die Abschrifts- und Beglaubigungsgebühr für das dem Amte zugehende Exemplar dieses Contracts.

Im Uebrigen, namentlich für die Anweisung, entrichtet Pächter das Taxmäßige.

§ 33.

Verafterpachtung und Cession.

1) Eine Verafterpachtung des ganzen Pachtstücks oder einzelner Theile desselben ist verboten .... u. s. w.
2) Eine Abtretung (Cession) des Pachtrechts erfordert Unsere Genehmigung. Letztere steht lediglich zu Unserm Ermessen. Wir sind gesonnen, dieselbe fortan nur aus besonderen Gründen zu ertheilen.

Der Annehmer hat alsdann als Consensgebühr Ein Procent der Pacht für sämmtliche noch hinterstellige Pachtjahre, außer den taxmäßigen Stempel-, Kammer-Canzlei- und Amtsgebühren, zu erlegen. Sämmtliche Kammergebühren werden mit Unserer Vollziehung der Consensacte fällig und können, nebst den Stempelgebühren, auch von dem abtretenden Pächter wahrgenommen werden.

Im Uebrigen tritt Unsere Genehmigung der Cession erst dann in Kraft, wenn es auch zur wirklichen Ueberweisung des Pachtstücks an den Annehmer kommt.

§ 34.

Bestimmungen im Interesse des Nachfolgers.

1) Pächter muß im letzten Pachtjahre den Nachfolger oder einen Bevollmächtigten desselben, mit oder ohne Pferd, gegen billige Entschädigung aufnehmen und bekösstigen, auch dessen Anforderungen bezüglich der Wirthschaft, namentlich der Aussaat und Bestellung thunliche Folge geben. — Etwanige Differenzen über alles Dieses werden im Verwaltungswege geregelt.

Insbesondere muß Pächter auf Begehren des Nachfolgers, nöthigenfalls nach Bestimmung des Amts, den Wirthschaftsverhältnissen entsprechend entweder die ganzen frischen Schläge oder einen Theil derselben im Frühlinge mit aller Hut verschonen und zur Werbung abliefern; dagegen hat er aber auch die Erstattung des vollen Marktpreises des auf der geschonten Fläche ausgestreuten Klee- und Grassamens zu erwarten.

2) Wird im letzten Pachtjahre auch nur zweifelhaft, ob Saaten insoweit mißrathen sind, daß eine abermalige Bestellung und Saat gerathen ist, so hat Pächter seinem Nachfolger oder dessen Bevollmächtigten den Zustand schriftlich anzuzeigen. Streitigkeiten über Nothwendigkeit, Umfang und Art abermaliger Bestellung und Saat stehen zur Entscheidung des Amts.

Sollte ein solcher Zustand der Saaten ausnahmsweise (z. B. bei Winterölsaaten) schon vor dem anderweitigen Zuschlage der Pachtung eintreten, so hat Pächter die Anzeige dem Amte zu machen und dessen Bestimmung über abermalige Bestellung und Saat zu befolgen.

3) Wird glaubhaft, daß sich das Pachtstück ganz oder theilweise in einem Zustande befinde, welcher geeignet ist, dem Nachfolger erheblich zu schaden, so kann Unsere Kammer, namentlich auf Antrag des Nachfolgers, durch drei Schiedsmänner feststellen lassen, ob und in wieweit dieser Zustand Folge von offensichtlichen Wirthschaftsfehlern oder von Contractswidrigkeiten ist, und auf wie hoch (in Geld) sich, unter Zugrundelegung der augenblicklichen Productenpreise, der verschuldete Schaden des Nachfolgers beläuft. Den einen Schiedsmann wählt der abziehende Pächter — und nöthigenfalls für ihn das Amt —, den zweiten das Amt; der dritte (Obmann) wird von diesen beiden Schiedsmännern gemeinschaftlich, oder, falls sie sich nicht einigen können, vom Amte ernannt. Den Zeitpunkt der Einberufung der Schiedscommission hat das Amt nach Beschaffenheit des Falles zu bestimmen, auch dann zunächst die Beeidigung der Schiedsmänner mittelst Vollziehung eines schriftlichen Eides zu bewirken. Vor oder während der Besichtigung des Pachtstücks ist den Schiedsmännern Alles vorzulegen, was die Erfüllung ihres Berufs zu fördern oder zu sichern geeignet ist. — Können die Schiedsmänner sich nicht einigen, so wird bei Schätzungen der Durchschnitt angenommen, bei andern Gegenständen aber nach Mehrheit der Stimmen gegangen. Die Schätzungen der Schiedsmänner unterliegen zwar im Uebrigen keiner Anfechtung, jedoch steht es dem abziehenden Pächter frei, entweder sofort, oder binnen einer ihm auf Antrag Amtswegen zu gewährenden, den Umständen angemessenen Frist seine Einwendungen gegen die Taxe bei dem Amte vorzubringen. Die Schiedscommission ist dann, unter Mittheilung der Einwendungen, zu einer nochmaligen Abgabe der Taxe aufzufordern. Bei der letztern behält es allemal das Bewenden.

Beschwerden über andere Theile der commissarischen Thätigkeit werden im Verwaltungswege erledigt.

Der festgestellte Schadensanspruch wird, unbeschadet anderweitiger Geltendmachung aus dem Pachtvorschusse, den Saatengeldern, und den sonstigen contractlichen Forderungen des Pächters wahrgenommen.

Die Kosten des Schiedsverfahrens treffen den abziehenden Pächter nur dann, wenn sich ein von ihm verschuldeter Schaden herausgestellt hat.

§ 35.

Rücknahme der Pachtung.

1) Mit dem Aufhören des Pachtrechts (durch Zeitablauf, § 1, oder Aufruf §§ 9, 26.) erfolgt die Rücknahme des Pachtstücks unter Leitung Unseres Amts an einem von demselben zu bestimmenden Tage.

Eine Zurückhaltung des Pachtstücks findet unter keinen Umständen statt. Im Falle verweigerter Räumung ist Unser Amt befugt, den Pächter ohne Weiteres zu entsetzen.

2) Bei der Ablieferung wird das aufgenommene Inventar (§ 8.) zum Grunde gelegt. Pächter unterwirft sich den Erinnerungen Unserer Verwaltung, und hat nach deren

Schätzung — vorbehältlich der contractlichen festen Sätze für einzelne Mängel, sowie der Schätzungen durch Schiedsmänner — vorgefundene Mängel an den Gebäuden, Befriedigungen, der Bestellung des Ackers, überhaupt an irgend welchem Theile des Pachtstücks zu bezahlen.

3) Für jede um Johannis eintretende Rücknahme gilt Folgendes:
   A. Pächter trägt bezüglich des laufenden Dienstjahres der zum Hofe gehörigen Dienst- und Katenleute die Hälfte des Dienstlohns und der Geld- und Kornbeputate, hat aber auch an Arbeitstagen und Miethe nur die Hälfte in Anspruch zu nehmen.
   B. Es werden ihm vergütet:
      a. die Gartenbestellung nach einem Ueberschlage, unter Anrechnung des im Frühjahre bereits stattgehabten Fruchtgenusses;
      b. das Saatkorn nach den zur Saatzeit stattgehabten Marktpreisen und die Saatenbestellung nach den zur Zeit der Ablieferung nach Kammergrundsätzen geltenden Preisen, jedoch mit Ausnahme derjenigen ersten Saat, welche durch Verschulden des Pächters mißrathen und dann wieder umgebrochen ist;
      c. die Hälfte des marktgängigen Preises für den im Jahre vor der Ablieferung ausgestreuten Klee- und Grassaamen, falls Pächter nicht wegen Schonung der frischen Schläge ein Mehreres anzusprechen hat (§ 34, Nr. 1.);
      d. der volle Marktpreis für den im letzten Frühjahre ausgestreuten Klee- und Grassaamen, wenn nicht der Nachfolger die Lieferung des Saamens vorgezogen hat;
      e. was er an Braacharbeiten mehr geleistet hat, als die — ihm obliegende — zweimalige Umbringung der Braache, vollständige Aufziehung der Braachgräben und Abfuhr des Dungs zur Hälfte. Die Vergütung des Mehr erfolgt nach den unter B. b. gedachten Preisen.
   C. Die Liquidation über alle diese Verhältnisse (A. B.) wird nach Anordnung des Amts aufgemacht und im Verwaltungswege festgestellt.
4) Geschieht die Rücknahme zu einer anderen Jahreszeit, als um Johannis (z. B. im Falle des Concurses), so finden die Bestimmungen unter Nr. 3. geeignete, im Verwaltungswege näher zu regelnde Anwendung.
5) Aus Verwendungen (Impensen) jeglicher Art auf das Pachtstück finden Ansprüche des Pächters nur insoweit statt, als sie ausdrücklich in diesem Contracte zugestanden sind, oder noch von Unserer Kammer zugestanden werden.
   Bei eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen verpachteter Gegenstände, namentlich der Bauwerke, muß Pächter — abgesehen von Schadensansprüchen — nach Wahl unserer Verwaltung entweder nach deren Schätzung die Kosten der völligen Herstellung des früheren Zustandes zahlen, oder das Geänderte unentgeltlich zur Stelle lassen.
6) Sollte Pächter sein Vieh wegen ansteckender Krankheiten zur Zeit der Rücknahme nicht von der Feldmark entfernen dürfen, so muß er alles Dasjenige erstatten und übernehmen, was sein Nachfolger dieserhalb von Unserer Verwaltung nach seinem Contracte fordern kann.

§ 36.

Herrschaftlicher Executionszwang.

Pächter ist, ohne Rücksicht auf seinen Stand und seine sonstigen Verhältnisse, für alle durch diesen Contract begründeten oder anerkannten Verpflichtungen dem Executionszwange Unserer Verwaltung unterworfen.

Durch gerichtliches Verfahren, wenn und soweit dasselbe überhaupt statthaft ist, wird der Beginn und Fortgang dieser Execution nicht gehemmt.

§ 37.

Zeitbeschränkung für Schadensansprüche.

(Ansprüche sind innerhalb zweier Jahre schriftlich anzumelden.)

§ 38.

(Verpfändung. Entsagung der Einreden.)

Anlage E. zum Mecklenburg-Schwerin'schen Pacht-Contract.

Verzeichniß

der baulichen Gegenstände, welche, abgesehen von erheblichen Brand- und Sturmschäden, von den Pächtern aus eigenen Mitteln zu erhalten und nöthigenfalls zu erneuern sind.

---

1) Der Anstrich jeder Art, z. B. mit Theer, Oel, Kalk, Farbe u. s. w.
2) Abschlemmungen, Uebersetzungen und Putz jeder Art, z. B. Berohrung und Putz der Decken und Wände, Putz der Mauern und Gesimse, Abdeckung der Gesimse und Giebel, Lehmschlag auf Windelböden u. s. w.
3) Die Fugung und Verzwickung des Mauerwerks.
4) Alles Bohlen-, Bretter-, Leisten- und Latten-Werk, z. B. Fußböden, Panele, Fußleisten, Treppen, Veranden, Thüren, Luken, Gesimse, Auken- und Windbretter, Verschalungen, Verschläge, Verlattung der Dächer u. s. w.
5) Die Tapezirung, Kronleuchter- und Spiegel-Haken, Gardinen-Eisen und Glockenzüge.
6) Die Decken, z. B. Windel- und Spiehlböden, Verschleetungen u. s. w., mit Ausnahme des rohen Mauerwerks von Gewölben.
7) Die Fundamente.
8) Alle gemauerten und geklehmten Tafeln.
9) Die Dächer mit allem Zubehör (mit Ausnahme des Sparrwerks), also einschließlich der Verlattung oder Verschalung.
10) Die Dachrinnen und Abfallröhren.
11) Die Verkleidung der äußeren Wände mit Dachsteinen, Schiefer u. s. w.
12) Alle Fußböden und Treppenstufen, z. B. Mauersteinböden, Steinpflaster, Bretterböden einschließlich der Lagerhölzer, Dreschtennen u. s. w.
13) Die Fenster und Fensterladen mit sämmtlichem Zubehör, z. B. Zargen, Futter, Beschlag, Glas, Blei u. s. w.
14) Die Thüren, Luken, Traillen oder eiserne Gitter mit sämmtlichem Zubehör, z. B. Zargen, Schlösser, Beschlag u. s. w.
15) Die Oefen mit allem Zubehör, z. B. Eisenwerk, Thüren, Rauchröhren u. s. w.
16) Die Feuerheerde mit allem Zubehör, z. B. Backöfen und Eisenwerk, Aschbehälter, Schwibbögen u. s. w.
17) Die Bratöfen.
18) Die Brau-, Brennerei-, Wasch- und Dämpferei-Kessel-Feuerungen, nebst Eisenwerk, sowie die Kessel selbst.
19) Die Kesselbäume nebst Ketten und Haken.
20) Die Schornsteine nebst den Heerdglocken und Qualmfängen, die Kamine und Vorgelege, sowie in den Schornsteinen befindlichen Thüren, Schieber und Stellstangen.
21) Die Luftcanäle auf den Rauchböden.
22) Die Back- und Braaköfen nebst Eisenwerk.
23) Die Aschgruben.
24) Die Sitze, Kasten, Wagen oder sonstige Vorrichtungen der Privets.
25) Die Krippen, Tröge, Raufen, Raumwände, Wandverkleidungen, Standbohlen, Streuklappen, Pilaren und Lattirbäume in allen Ställen.
26) Die Kornwinden mit Wellen, Rollen, Trommeln, Eisenwerk, Tauen und Ketten.
27) Die Taubenschläge in den Gebäuden und freistehend.

Nassau. (Preußen.)

Allgemeine Bedingungen zu den Verpachtungen der Herzogl. Domainengüter mit Gebäuden.*)

Art. 1.

Die Domainengüter werden unter Benutzung der vorhandenen Beschreibungen so, wie sie in ihren Grenzen, Steinen und Pfählen liegen, verpachtet; für den in der Verpachtungsurkunde angegebenen Flächengehalt und die darin beschriebene Lage der Grundstücke wird vom verpachtenden Theil keine Gewähr geleistet.

Art. 2.

Alle von den verpachteten Gütern zu zahlenden Staats- und Gemeinde-Steuern werden aus Herzogl. Domainen-Casse berichtigt.

Art. 3.

Der Pächter hat von den gepachteten Ländereien weder den Zehnten von den Erzeugnissen, noch Zinsen, Gülten oder sonstige Grundlasten zu entrichten, es sei denn, daß die dem Pachtcontract zu Grunde gelegten besonderen Bedingungen eine hiervon abweichende Bestimmung enthalten.

Art. 4.

Für die Einquartierung, welche dem Pächter nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen auf das gepachtete Gut zugelegt und von ihm auch getragen wird, soll demselben aus Herzoglicher Domainencasse nach den von der competenten Behörde behufs der Ausgleichung festgesetzten Preisen zur Hälfte Vergütung geleistet werden. Der Pächter hat jedoch seine desfallsigen Ansprüche spätestens nach Verlauf von sechs Wochen bei der betreffenden Herzoglichen Receptur zu liquidiren, als er sonst dem Herzoglichen Domainenfiscus gegenüber einer jeden Forderung wegen getragener Einquartierung verlustig sein soll.

Art. 5.

Die vom Pächter in Kriegszeiten vom verpachteten Gut auf Requisition der Herzoglichen Behörden gelieferten Naturalien werden ihm ebenfalls nach den Preisen vergütet, welche zu diesem Behufe von der competenten Behörde für alle solche Lieferungen festgesetzt werden. Erhält er diese Vergütung nicht aus allgemeinen Landesmitteln oder der betreffenden Gemeindecasse, alsdann wird ihm solche unmittelbar aus Herzoglicher Domainencasse in dem Verhältniß geleistet, in welchem der Beitrag des Gutsherrn und des Pächters als solcher durch allgemeine Repartitionsnormen über die Kriegslasten ausgemittelt wird.

Art. 6.

Der Pächter hat dagegen in Friedens- und Kriegszeiten alle auf seine Person, auf seinen Viehstand und sein Gewerbe fallenden allgemeinen Landes- und Gemeindelasten zu tragen, ohne daß er dieserhalb dem Domainenfiscus gegenüber einen Anspruch auf Vergütung geltend zu machen berechtigt sein soll. Auch für Plünderung und Fouragirung wird ihm vom verpachtenden Theil keine Gewähr geleistet.

Art. 7.

Es ist Obliegenheit des Pächters, die Grundstücke in ihren Rainen, Pfählen, Steinen, Gehegen und Gräben zu unterhalten. Er hat die mit deren Besitz verbundenen Gerecht-

*) Unter der vorigen Regierung.

samen zu wahren und darauf zu achten, daß die Pachtstücke in ihrem Bestand erhalten und auf keinerlei Weise belastet werden. Erhält er von einer bereits stattgefundenen oder beabsichtigten Beeinträchtigung der Gerechtsamen der Gutsherrschaft Kenntniß, so hat er darüber dem einschlagenden Herzoglichen Recepturbeamten sofort die Anzeige zu erstatten.

Art. 8.

Der Pächter muß die gepachteten Grundstücke in gutem Bau und hinlänglicher Düngung erhalten, solche auch durch Anwendung der ihrer Lage und Beschaffenheit angemessenen Mittel verbessern. An die das gepachtete Gut durchschneidenden und daran herführenden Chausseen und Vicinalwege hat er nach Anordnung der Polizeibehörde Bäume zu pflanzen, und er soll weder hierfür noch überhaupt für Meliorationen eine Vergütung ansprechen können.

Art. 9.

Die auf den Pachtstücken befindlichen Obstbäume sind vom Pächter zu unterhalten, alljährig zu passender Zeit auszuputzen und die Raupennester zu zerstören, die nicht auf Ackerfeld stehenden Obstbäume aufzugraben und zu düngen. Für abgängig gewordene Bäume, welche zum Vortheil der Domainencasse zu verwerthen sind, sollen auf deren Kosten zu passender Jahreszeit nach näherer Bestimmung Herzoglicher Domainen-Verwaltung junge Stämme edler Obstsorten gepflanzt werden. Pächter ist nicht befugt, Obstbäume, selbst wenn solche von ihm sollten gesetzt worden sein, zu entfernen. Für jeden von ihm eigenmächtig hinweggenommenen oder am Schlusse der Pachtzeit fehlenden Baum hat er, außer der Vergütung des Werths, eine Conventionalstrafe von fünf Gulden zur Herzoglichen Domainencasse zu zahlen.

Art. 10.

Pächter hat die gepachteten Wiesen von Gesträuchen, Maulwurfshaufen und Moos zu reinigen und befreit zu erhalten, die etwa noch nöthigen Aufschlags- und Abzugsgräben anzulegen, die erforderlichen Grundplanirungen vorzunehmen, die vorhandenen Wehre, Dämme und Schützen gehörig zu unterhalten, und rücksichtlich der Düngung und Bewässerung der Wiesen, sowie beim Mähen und Einerndten der Heu- und Grummetcrescenz so zu verfahren, wie es eine richtige Wiesenwirthschaft erheischt. Die vorhandenen Wehre, Brücken, Schützen und sonstigen Wässerungs-Einrichtungen werden in dem Zustand überliefert, worin sie sich zur Zeit der Verpachtung befinden, und der Pächter hat nur in dem Falle das Recht, deren Verbesserung und die Anlage neuer Wässerungs-Einrichtungen zu verlangen, wenn solches in den der Verpachtung zu Grund gelegten besonderen Bedingungen ausdrücklich zugesagt worden ist. — Pächter ist verbunden, am Schlusse der Pachtzeit die im Gutsinventarium möglichst genau zu beschreibenden Wässerungs-Einrichtungen in gut erhaltenem Zustand zurückzuliefern.

Art. 11.

Pächter hat auf Nebennutzungen der gepachteten Ländereien, namentlich auf Holz, Weide u. s. w. keinen Anspruch zu machen. Wird ihm eine solche Nebennutzung oder Berechtigung bei der Verpachtung ausnahmsweise zugestanden, so kann dieselbe nur nach den bestehenden oder noch ergehenden gesetzlichen oder polizeilichen Bestimmungen ausgeübt werden, und die Herzogliche Domainen-Verwaltung leistet keine Gewähr dafür, daß dergleichen Nutzungen oder Berechtigungen in ihrer vollen Ausdehnung erhalten bleiben.

Art. 12.

Wegen mißrathener Erndte, es mag solche durch Mißwachs, Hagelschlag, Mäuse- oder Schneckenfraß, durch Ueberschwemmung oder irgend eine andere Ursache veranlaßt worden sein, hat der Pächter weder auf Nachlaß am Pacht, noch auf eine sonstige Entschädigung dem Herzoglichen Domainenfiscus gegenüber Anspruch zu machen.

Art. 13.

(Bestimmung über den Ort, wohin das Pachtgeld zu zahlen.)

Die Früchte hat der Pächter in guter Qualität und gehörig gereinigt, das Geld aber in harten cassenmäßigen Münzsorten zu entrichten.

Art. 14.

Ueber die bauliche Beschaffenheit der verpachteten Domanialgebäude wird vor Uebergabe des Gutes eine möglichst vollständige Beschreibung aufgestellt, welche vom Pächter

anzuerkennen und zu unterzeichnen ist. Derselbe hat die Gebäude in dem darin beschriebenen Zustand zu unterhalten und für alle durch eigne und der Seinigen Schuld daran entstehende Beschädigungen Ersatz zu leisten, auch liegt ihm ob, diejenigen Arbeiten daran auf seine Kosten vornehmen zu lassen, welche durch den Gebrauch der Gebäude nothwendig erscheinen. Zu Arbeiten dieser Kategorie sollen insbesondere gezählt werden: Reparaturen an Fenstern, Thüren, Läden, Beschlägen, Bauden, Kloben, Riegeln und Schlössern, an Pumpen und Brunnen, sowie den dazu gehörigen Eimern und Ketten, an Krippen und Raufen, Scheidewänden zwischen den Pferde- und Rindviehständen, Gefachen, Backöfen, an Gartenthüren, Spalieren, Zäunen und sonstigen Einfriedigungen, kleinere Herstellungsarbeiten an den Röhrenleitungen der Brunnen, an Fußböden und dem Getäfel, das Ausweißen der Zimmer und Gänge, die Unterhaltung des Holzanstrichs, das Aufsetzen und die Unterhaltung der Oefen, sowie das Ausräumen und Ausfegen der Brunnenröhren, Schornsteine, Kamine, Ofenröhren und Abtritte. Jede wesentliche Abänderung an den Gebäuden und den dazu gehörigen Einrichtungen ist dem Pächter untersagt. Handelt er dieser Bestimmung zuwider, so hat er, wird es von Herzoglicher Domainen-Verwaltung verlangt, den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herstellen zu lassen.

Art. 15.

Die Gebäude werden in dem Zustand verpachtet, in welchem sie sich zur Zeit der Verpachtung befinden. Der Pächter hat das Recht nicht, eine Verbesserung oder Aenderung daran zu verlangen, insofern solche nicht nach specificirter Angabe der zu ändernden Gebäudetheile durch Aufnahme der geeigneten Bestimmung in die Verpachtungsurkunde ausdrücklich zugesagt worden ist. Wird eine Verbesserung eingeführt, alsdann hat der Pächter den verbesserten Theil in dem neuen Zustand zu unterhalten.

Art. 16.

Vorkommende Reparaturen und Aenderungen an den Gebäuden, Brunnen, Brunnenröhren ꝛc. hat Pächter zu dulden, und soll er aus Veranlassung deren Vollziehung und namentlich wegen zeitweiser Entbehrung des Wassers aus den Brunnen einen Anspruch auf Entschädigung geltend zu machen nicht berechtigt sein.

Art. 17.

Bei der Pachtantretung hat der Pächter das Gutsinventarium, welches über den Zustand des Gutes im Allgemeinen, die Zahl und Gattung, auch das ungefähre Alter der darauf befindlichen Bäume, den Flächengehalt der besaamten Grundstücke und des gestürzten Ackerfeldes, die auf ersteren ausgestellten Fruchtgattungen und Futterkräuter, den Düngungszustand, den vorhandenen Dünger, das Stroh, Heu, Grummet, Vorräthe sonstiger Art, sodann die s. g. eisernen Inventarienstücke, als Vieh, Geschirr und Fuhr- und Brennereigeräthschaften ꝛc. möglichst genaue Nachweise enthalten muß, anzuerkennen und zu unterschreiben.

Art. 18.

Der Pächter ist verbunden, am Schlusse der Pachtzeit Alles, was er nach dem Inventarium übernommen hat, in derselben Art und in gleichem Maß und wenigstens eben so gut zurückzuliefern.

Art. 19.

Im Falle verpachtete Grundstücke ganz oder theilweise zu einem öffentlichen Zweck verwendet werden, hat der Pächter die vom Acquirenten für Verlust an der zur Zeit der Hinwegnahme ausstehenden Crescenz etwa zu leistende und jedesmal besonders zu ermittelnde Vergütung zu empfangen. Jede vom Acquirenten weiter zu leistende Entschädigung fließt zur Domainencasse. Die Entschädigung dafür, daß der Pächter das abzutretende Land in der Folge nicht mehr benutzen kann, wird von Herzoglicher Domainen-Verwaltung entweder durch Abschreibung des Pachts, beziehungsweise eines ratirlichen Theiles davon nach Verhältniß der Größe der abgetretenen Fläche zur Größe des Pachtlandes überhaupt, oder dadurch geleistet, daß ihm vier Procent des für die veräußerte Liegenschaft bezahlten Kaufschillings einschließlich der wegen Minderwerths des übrig bleibenden Theils derselben etwa geleisteten Entschädigung ebenfalls durch Abschreibung am Pachte vergütet werden. Diese Pachtreduction beginnt mit dem Jahre, welches auf dasjenige folgt, worin die Hinwegnahme der Liegenschaft stattfand, und erstreckt sich von da an auf die ganze noch übrige Pachtdauer. Auf eine weitere Entschädigung hat der Pächter der Herzoglichen Domainen-Verwaltung gegenüber keinen Anspruch zu machen, und bleibt es in jedem

einzelnen Falle deren Entscheidung anheim gegeben, in welcher Weise nach den obigen Bestimmungen die Pachtentschädigung geleistet werden soll.

Art. 20.

Die bei Expropriationen für hinweggefallene Bäume zu leistende Vergütung fließt zur Domainencasse, indem die Bäume als Bestandtheile des Pachtobjects anzusehen sind, und der Pächter wird in Fällen dieser Art dadurch entschädigt, daß ihm vier Procent des für die Bäume bezahlten Entschädigungsbetrages ebenfalls durch entsprechende Reduction des Pachtes nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen des vorhergehenden Artikels vergütet werden.

Art. 21.

Wenn ein Zehnten, ein Grundzins oder eine sonstige Reallast, deren Leistung dem Pächter nach dem Pachtvertrag obliegt, im Verlaufe der Pachtung abgelöst wird, so ist der Pächter verbunden, falls ihn die Domainen-Verwaltung von der ferneren Leistung der Last losgiebt, für die noch übrige Dauer der Pachtperiode vier Procent des Ablösungscapitals als Pachtzusatz zu entrichten.

Art. 22.

(Bestimmung über Hinterlegung einer Caution, welche mit $3^1/_2$ % verzinst wird, event. Verpfändung von im Herzogthum gelegenen Immobilien, deren Werth den doppelten Betrag des Jahrespachtes ausmacht.)

Art. 23.

Dem Pächter ist nicht gestattet, das Pachtgut ganz oder theilweise in Afterpacht zu geben.

Art. 24.

Herzogliche Domainen-Verwaltung soll befugt sein, den Pachtcontract sofort aufzuheben und über das Pachtobject anderweit zu verfügen:

1) wenn der Pächter der im vorhergehenden Artikel enthaltenen Bestimmung zuwiderhandelt;
2) wenn er durch unwirthschaftliches Verfahren die Substanz des Gutes beeinträchtigt;
3) wenn er die im Artikel 22 bedungene Sicherheit innerhalb der bestimmten Frist nicht leistet, oder
4) wenn er sechs Wochen nach dem stipulirten Zahlungstermin mit Entrichtung seines Pachtes noch im Rückstand ist;

und es soll alsdann lediglich von deren Ermessen abhängen, ob der Pächter für den bei der anderweiten Verpachtung des Gutes sich allenfalls ergebenden Pachtausfall Ersatz zu leisten hat.

Die Befugniß zur sofortigen Pachtaufhebung und anderweiten Verfügung über das Pachtobject wird der Herzoglichen Domainen-Verwaltung auch für den Fall eingeräumt, daß im Verlaufe der Pachtzeit über des Pächters Vermögen der Concurs erkannt wird, oder derselbe sich von seinem bisherigen Wohnsitze in einer Weise entfernt, daß er das Gut fernerhin selbst zu bewirthschaften außer Stand ist.

Endigt der Pachtvertrag in Folge der Bestimmungen dieses Artikels vor Ablauf der bedungenen Pachtdauer, so soll für Bestellung der Grundstücke oder sonstige zum Nutzen des Gutes geschehene Verwendungen eine Vergütung nicht angesprochen werden können.

Art. 25.

Im Falle sich rücksichtlich der Ländereien des Pachtgutes oder eines Theils derselben bei einer Consolidation oder Vermessung betheiligt wird, hat sich Pächter mit der Benutzung des Aequivalents zu begnügen, welches der Gutsherrschaft für das in die Consolidationsmasse eingelegte Gelände überliefert wird, und er soll in solchem Falle dem Domainenfiscus gegenüber aus keinerlei Ursache auf Entschädigung Anspruch machen können. Zu den Kosten der Consolidation oder Vermessung hat Pächter einen Beitrag nicht zu leisten.

Art. 26.

Die aus dem Pachtcontract für den Pächter resultirenden Rechte und Verbindlichkeiten gehen auf dessen Erben über.

Art. 27.

Die Kosten des Verpachtungsactes einschließlich des Betrags für das zum Verpachtungsprotocoll verwendete Stempelpapier werden auf Herzogliche Domainencasse übernommen.

Oesterreich.

Pacht-Vertrag zwischen der k. k. Finanz-Bezirks-Direction zu .... und dem Herrn N. N.*)

§ 1.

(Folgendes hat als Instruction für die Unterbehörden zu dienen: Pachtobject.

Die Pachtdauer ist bei Pachtgütern, die über 200 österreichische Joch enthalten, in der Regel auf 9 Jahre, unter besonderen Local- und Betriebsverhältnissen auch auf eine kürzere Zeit festzusetzen. Pachtdauer. Antrittstermin. Pachtzins.

Der Antrittstermin ist mit 1. Juli und zwar darum anzunehmen, um dem antretenden Pächter die gehörige Zeit zur Vorbereitung und Ausführung des Winteranbaues zu verschaffen, in Fällen hingegen, wo die Erreichung dieses Zweckes oder andere wichtige Localverhältnisse einen anderen Antrittstermin als zweckmäßig erscheinen lassen, kann ausnahmsweise dieser andere Termin angenommen werden. Neben-nutzungen.

Wenn ferner der frühere Vertrag zu einem anderen Termine endigt, so ist wohl mit diesem der neue zu beginnen, jedoch durch angemessene Verlängerung oder Verkürzung der ganzen Pachtdauer der Ausgang auf den letzten Juni festzustellen.

Was die Nebennutzungen anbelangt, so wird es von localen Umständen abhängen, ob und welche mit der Wirthschaft nicht in unmittelbarer Verbindung stehende Nebennutzungen zugleich mit dem Pachtgute oder gegen einen besonderen Vertrag oder gar nicht überlassen werden sollen.

Das Recht, auf den gepachteten Grundstücken zu jagen, oder in dem, innerhalb der Grenzen des Pachtgutes befindlichen Gewässer zu fischen, kann dem Pächter dort ohne weiteres Entgelt überlassen werden, wo dem Besitzer dasselbe ausschließend zusteht, und wo nicht dagegen von Seiten der Forstverwaltung gegründete Bedenken erhoben werden, oder Conflicte mit fremden Berechtigungen zu befürchten sind. Ein dadurch gerechtfertigtes Verbot, zu jagen oder zu fischen, ist ausdrücklich in den Vertrag aufzunehmen und jede Uebertretung mit einer numerisch bestimmten Conventionalstrafe zu belegen.

Gehölze von mäßiger Ausdehnung, deren Beaufsichtigung und Bewirthschaftung durch die Forstverwaltung wegen ihrer zerstreuten Lage zwischen den verpachteten Grundstücken schwierig ist, sind nach ihrer Holzmasse abzuschätzen und dem Pächter gegen dem zu übergeben, daß er beim Abtritt vom Pachte den Abgang im currenten Preise ersetze. Vereinzelt stehende Bäume, wenn sie, wie Eichen, Weiden, Allee- und Obstbäume von Werth sind, müssen inventarisch übergeben werden. Nebennutzungen, bei welchen die Substanz des Bodens in Anspruch genommen wird, können nur mit besonderer Genehmigung der Staatsverwaltung vom Pächter ausgebeutet werden, und er ist im Dawiderhandlungsfalle mit einer Geldstrafe zu belegen.

Die Gewinnung bergmännischer Producte ist nach den bestehenden Gesetzen zu behandeln, die Gewinnung von Steinen, Kalk, Mergel, Gyps, Erde und Schotter, sowie die Ziegelerzeugung kann dem Pächter ohne weitere Zinszahlung überlassen werden, wenn diese Producte auf ganz unnutzbarem Grunde erzeugt werden, oder ausschließend zur Verwendung auf dem Pachtgute bestimmt sind.

Der Betrieb von landwirthschaftlichen Nebengewerben, als: Bierbrauerei, Branntweinbrennerei, wenn sie nicht zu den Regal-Rechten gehören, dann Zucker-

*) In früherer Zeit (zwischen 1850—60) in Ungarn in Anwendung.

erzeugung, Oelpressen, Stärkefabrication und dergl. ist dem Pächter ganz frei zu geben, wenn bestehende, in den Pacht nicht einbezogene Rechte dadurch nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Bereits in Betrieb stehende derartige Gewerbe, dann die Regal-Rechte der Bierbrauerei und Branntweinbrennerei sollen mit dem Gute zugleich verpachtet werden, wo voraussichtlich der Pächter in dem Betriebe seiner Wirthschaft dadurch unterstützt wird, oder wo ihre abgesonderte Verpachtung mit Schwierigkeiten oder Collisionen verbunden wäre.

Ob die übrigen bestehenden Gerechtsamen oder sogenannten Regal-Benefizien, sowie die allfällig noch bestehenden Contractual-, Robot- oder Zehentschuldigkeiten zugleich mit dem Pachtgute oder abgesondert verpachtet werden sollen, hängt von der Erwägung ab, wie groß einerseits der Vortheil ist, welcher der Wirthschaft aus der Mitverpachtung zugeht, und wie viel andererseits durch die abgesonderte Verpachtung der Pachtschilling gesteigert wird.)

§ 2.

Zahlungsmodalitäten.

.... Jedes Versäumniß der hier bestimmten Zahlungstermine kann von der Staatsverwaltung als ein Contractbruch behandelt werden.

(Ist der Pächter verheirathet, so hat auch seine Gattin den Pachtvertrag mitzufertigen und sich für die in diesem Pachtvertrage übernommenen Leistungen solidarisch mit ihrem Gatten zu verpflichten.

Ueberhaupt, wenn zwei oder mehrere gemeinschaftlich die Pachtung übernehmen, haben sie sich in solidum für die richtige Zuhaltung der Vertragsbedingnisse zu verbinden, und gegenüber der Staatsverwaltung einen von ihnen zu bevollmächtigen, mit dem alle die Pachtung betreffenden Verhandlungen ausschließend gepflogen werden können.)

§ 3.

Haftung; Caution.

.... Jedes Versäumniß in der Erlegung oder Ergänzung der Caution kann von der Staatsverwaltung als Vertragsbruch behandelt werden.

Dagegen erklärt sich die Staatsverwaltung bereit, Abschreibungen oder Rückzahlungen der Caution nach dem von der Staatsverwaltung bestimmten Werthe jener Meliorationen zu bewilligen, die der Pächter mit Genehmigung der Staatsverwaltung während der Pachtdauer zweckentsprechend ausgeführt hat.....

(Für den Fall, daß außer dem Pächter auch noch seine Gattin oder andere Mitpächter interveniren, so haben dieselben sowohl mit der erlegten Caution als auch mit ihrem übrigen Vermögen in solidum zu haften.)

§ 4.

Haftung für Flächenmaß u. Erträgniß.

Die Staatsverwaltung übernimmt keine Haftung wegen Unrichtigkeit des Flächenmaßes, so lange dieselbe zehn Procent von der ganzen verpachteten Fläche zum Nachtheile des Pächters nicht übersteigt. Glaubt sich der Pächter in einem höheren Maßstabe benachtheiligt, so hat er auf seine Kosten eine authentische Vermessung vornehmen zu lassen; und zeigt sich auf diese Weise die Beschwerde des Pächters für gegründet, so gewährt die Staatsverwaltung einen verhältnißmäßigen Nachlaß am Pachtzinse und ersetzt die Vermessungskosten.

Geht hingegen durch diese oder eine andere, wann immer durch die Staatsverwaltung eingeleitete authentische Vermessung hervor, daß der Pächter über zehn Procent mehr an Fläche benutzt habe, als ihm vertragsmäßig übergeben wurde, so hat auch die Staatsverwaltung das Recht, den Pachtzins verhältnißmäßig zu erhöhen. Die Staatsverwaltung übernimmt weder für das Erträgniß im Ganzen noch für Bestand und Ertrag der einzelnen Rubriken irgend eine Haftung, daher auch die von der Staatsverwaltung zum Behufe der Verpachtung verfaßten Erträgnißausweise als keine Pachtanschläge, sondern nur als beiläufige Uebersichten der Erträgnißrubriken anzusehen sind, und überhaupt der Pächter außer den in diesem Vertrage ausdrücklich bestimmten Fällen dießfalls unter keinem Vorwande, sei es aus was immer für einem Anlasse einen Anspruch auf Vergütung oder Pachtzinsnachlasse erheben kann, und hiemit ausdrücklich auf das im § 934 des a. b. G. B. erwähnte Rechtsmittel wegen Verkürzung über die Hälfte Verzicht leistet.

§ 5.

Die Meliorationen.

Die Staatsverwaltung erklärt sich bereit, für die Meliorationen, d. i. für Unternehmungen, durch welche dem Pachtgute eine sichere und nachhaltige Erhöhung seines

Werthes zugeht, dem Pächter beim Abtritt vom Pachte die Herstellungskosten mit Rücksicht auf die bis dahin entstandene natürliche Werthsverminderung aber nur dann zu vergüten, wenn der Pächter noch vor Beginn der Unternehmung unter Vorlegung des Planes und Kostenanschlages die Genehmigung der Staatsverwaltung hierzu erwirkte, und die Melioration in gutem Zustande übergiebt.

Für die ohne eingeholte und erhaltene Genehmigung vorgenommenen Meliorationen gebührt dem Pächter kein Vergütungsanspruch, sondern er verliert den dießfalls gemachten Aufwand, und es fallen diese Meliorationen ohne alle Entschädigung der Staatsverwaltung zu.

§ 6.

Bewirthschaftung.

Der Pächter ist verpflichtet, die ihm übergebenen Grundstücke so zu bewirthschaften, daß keine Verschlechterung ihres Culturzustandes und keine Verminderung der Bodenkraft, sondern vielmehr eine Erhöhung ihrer Ertragsfähigkeit daraus hervorgeht, deshalb werden als Regel folgende Bestimmungen getroffen, von welchen der Pächter ohne früher erwirkte Zustimmung der Staatsverwaltung abzuweichen nicht berechtiget ist:

1) Es darf keine Veränderung in den bestehenden Culturgattungen der Grundstücke vorgenommen werden.
2) Es müssen alle bestehenden Einrichtungen, welche die Erhaltung oder die Herbeiführung eines besseren Culturzustandes der Grundstücke bezwecken, fortwährend in gutem Zustande erhalten, ebenso alle an die Grundstücke grenzenden Raine, Wege, Dämme und dergl. von perennirendem Unkraut, insbesondere von Disteln gereiniget werden.
3) Es soll in der Regel nur die Hälfte der zur Bewirthschaftung bestimmten Grundstücke, wozu wohl die natürlichen Wiesen zu rechnen, die ständigen Hutweiden aber abzuschlagen sind, mit erschöpfenden Pflanzen, d. i. solchen bebaut werden, welche reif vom Felde abgebracht werden.
4) Das auf dem Pachtgute erzeugte Futter-, Streu- und Dünger-Material darf nur auf dem Pachtgute selbst und auf eine der Bodenkraft zu Gute kommende Weise verwendet werden.
5) Es dürfen in den zwei letzten Jahren der Pachtung die Viehbestände nicht um mehr als 10% verringert und Luzerne- oder Esparsettfelder nur dann umgebrochen werden, wenn sie in eine regelmäßige Fruchtfolge aufgenommen sind, und somit durch neu angelegte Felder ersetzt werden.

Damit die Staatsverwaltung diese rücksichtlich der Bewirthschaftung getroffenen Verfügungen überwachen könne, ist der Pächter verpflichtet, Anbau-, Ernte-, Dresch- und Dünger-Register, dann eine ordentliche Feldeintheilung und Bestellungs-Tabelle zu führen, sowie auch der Staatsverwaltung vorbehalten bleibt, wann immer das Pachtgut, die Wirthschaft des Pächters und die ihm vorgeschriebenen Wirthschaftsbücher durch einen Beamten inspiciren zu lassen.

Wegen Uebertretung der hier in diesem Paragraphen aufgenommenen Bestimmungen hat der Pächter eine Conventionalstrafe von .... zu entrichten, und ist außerdem verpflichtet, jeden nachweisbaren Schaden zu vergüten und die Herstellung des normalen Zustandes zu bewirken, widrigenfalls dies durch die Staatsverwaltung auf seine Kosten geschehen würde.

(Von den hier als Regel aufgestellten Bestimmungen kann jedoch in allen jenen Fällen eine Ausnahme gemacht werden, wo nachgewiesen wird, daß eine solche im Interesse des Pächters und ohne Gefahr für nachhaltige Ertragsfähigkeit der Grundstücke eintreten könne.

Es wird daher

ad 1) in eine Veränderung der Culturgattung immer dann gewilligt werden, wenn ein nachhaltiges höheres Erträgniß dadurch erzweckt wird, oder wenn ein Ueberschuß an Futter- oder Düngemitteln vorhanden ist;

ad 2) wird auch auf die Erhaltung vorhandener Meliorationen und die Reinhaltung der Umgebung von Unkraut da nicht bestanden werden, wenn keine Gefahr einer dadurch entstehenden Verschlechterung des Culturzustandes vorhanden ist;

ad 3) wird ein ausgedehnterer Bau von erschöpfenden Pflanzen dort zugegeben werden, wo Abfälle von Nebengewerben verfüttert, wo durch zweckmäßige Bewässerungen und Entwässerungen die Futtermittel vermehrt, wo Futter- und Düngemittel regelmäßig angekauft werden, und endlich da, wo natür-

liche Fruchtbarkeit des Bodens auch mit schwächerer Düngung ausreicht, nachhaltig ergiebige Ernten zu produciren. Ebenso werden Hutweiden, die nicht ständig sind, sondern in Folge einer geregelten Weidewirthschaft abwechselnd auch als Ackerwiese benutzt werden, zum Futterbau gerechnet und es wird regelmäßig gehaltene reine Brache von der Fläche der erschöpfenden Pflanzen in Abzug gebracht werden.

ad 4) Kann eine Verwendung von Futter und Streu zu anderen Zwecken, als zur Ernährung des auf dem Pachtgute befindlichen Viehes bis auf ein gewisses Maß dann zugegeben werden, wenn entweder mehr als die Hälfte der Aecker und Wiesen dem Futterbau gewidmet, Abfälle von Nebengewerben verfüttert, oder Futter, Streu und Dünger außerhalb der Wirthschaft bezogen oder angekauft werden.

In den seltenen Fällen, wo die Grundstücke so reich an natürlicher Bodenkraft sind, daß eine Düngung derselben ganz unnöthig ist, kann von den meisten der hier als Regel aufgestellten Bedingungen abgesehen und dem Pächter die Bewirthschaftung der Grundstücke ganz frei übergeben werden.)

§ 7.

Die Gebäude.

Die Gebäude, wozu auch Brunnen, Brücken, Geländer, Einfriedigungen und gemauerte Düngstellen zu rechnen sind, werden inventarisch unter genauer Beschreibung ihrer Bestandtheile in dem Zustande übergeben, in welchem sie sich eben beim Antritte des Pachtes befinden. Zeigt sich bei der inventarischen Uebergabe, daß einige dieser Gebäude baufällig oder schadhaft seien, so soll die Herstellung derselben auf Kosten der Staatsverwaltung durch den Pächter erfolgen, wobei jedoch die Bestimmung, welche Gebäude und mit welchen Kosten sie herzustellen sind, lediglich der Staatsverwaltung mit Ausschließung jeder Einflußnahme des Pächters vorbehalten bleibt.

Der Pächter ist nur verbunden, die als schadhaft und zur Herstellung geeignet befundenen Gebäude in guten Zustand zu versetzen, worauf ihm dann die schon früher bemessenen Herstellungskosten vergütet werden. Derselbe ist verpflichtet, die übernommenen Gebäude in dem übernommenen Stande, insofern sie aber auf Kosten der Staatsverwaltung in der oben erwähnten Weise hergestellt wurden, in dem hergestellten Stande auf seine Kosten zu erhalten und beim Ausgange der Pachtzeit ebenso zurückzugeben, für jeden vorgefundenen Abgang oder Schaden, sowie für jede unterlassene Ausbesserung Ersatz zu leisten, wobei ihm jedoch die durch den ordentlichen Gebrauch entstandene Abnutzung nicht zur Last gelegt werden soll. Dem Pächter ist gestattet, zur guten Instandhaltung der Gebäude die auf dem Pachtgute vorhandenen Baumaterialien zu verwenden.

Die Staatsverwaltung behält sich das Recht vor, jährlich eine Revision des Gebäudezustandes vorzunehmen und dem Pächter die allsogleiche Vornahme dringender Reparaturen speciell aufzutragen. Hat der Pächter dieselben bis zur nächsten Revision nicht bewirkt, so steht es der Staatsverwaltung frei, sie auf Kosten des Pächters selbst vornehmen zu können.

Der Pächter verpflichtet sich ferner, die übernommenen oder mit Bewilligung der Staatsverwaltung errichteten Gebäude zu assecuriren und die gelöste Police bei der Staatscasse zu deponiren, sowie den Beweis beizubringen, daß die Prämie jährlich oder mehrjährlich wirklich bezahlt worden sei. Sollte der Pächter bei einem Feuerschaden von der Assecuration keine oder nur eine theilweise Vergütung erhalten, wenn ihm nämlich eine Schuld am Schaden zur Last gelegt werden kann, so ist er der Staatsverwaltung für den nicht ersetzten Schaden mit dem ganzen zur Sicherstellung dieses Pachtvertrages verpflichteten Vermögen haftungspflichtig.

Werden durch andere Elementarereignisse die Gebäude zerstört oder bedeutend beschädiget, so übernimmt die Staatsverwaltung ihre Wiederherstellung in der Art auf sich, daß sie dem Pächter einen entsprechenden Betrag anweiset, um welchen er diese Wiederherstellung in der von ihr angedeuteten Weise zu bewirken hat. Dieser Betrag wird jedoch dem Pächter nur nach Maßgabe der bewirkten Herstellungen erfolgt werden.

Rücksichtlich der Art und Weise der Wiederherstellung jener Gebäude soll der Staatsverwaltung allein die Entscheidung zustehen.

Will der Pächter zum besseren Betriebe seiner Wirthschaft eines der bestehenden Gebäude umändern oder vergrößern oder ein ganz neues Gebäude errichten, so kommen die im § 5 hinsichtlich der Meliorationen getroffenen Bestimmungen zur Anwendung.

(Zur Herstellung der schadhaften Gebäude durch den Pächter auf Kosten der Staatsverwaltung können bei bedeutenden Fällen auch Vorschüsse ertheilt, und es soll

bei Bestimmung der Art und Weise der Wiederherstellung von durch Elementarereignisse zerstörten Gebäuden auf die Wünsche des Pächters billige Rücksicht genommen werden.)

§ 8.

Die Straßen.

Alle zum Pachtgute gehörigen nothwendigen Feld- und Verbindungswege, insofern sie nicht auf Staats- oder Gemeindekosten zu unterhalten sind, hat der Pächter in fahrbaren Zustand zu versetzen und darin auf seine Kosten zu erhalten. Die Anlage neuer Wege bedarf der Genehmigung der Staatsverwaltung und kann in geeigneten Fällen als eine Melioration (§ 5) behandelt werden.

(Die chausseemäßig hergestellten Wege sind dem Pächter inventarisch zu übergeben.)

§ 9.

Ansiedlungen.

Wenn der Pächter wegen fühlbarem Mangel an Handarbeitskräften auf dem Pachtgute Arbeiter-Ansiedlungen gründen oder ständige Arbeiter mit Zuweisung von Wohnung und Grundstücken aufnehmen will, so hat er hiezu in jedem Falle die Genehmigung der Staatsverwaltung im Voraus zu erwirken und zu dem Behufe unter Nachweisung der Nothwendigkeit die Ansiedlungs- oder Aufnahms-Bedingnisse vorzulegen.

Jede Unternehmung der Art, ja selbst jede Voreinleitung dazu ohne voraus eingeholte Bewilligung kann ohne weiteres auf Kosten des Pächters beseitigt und der Fall als ein Contractsbruch behandelt werden.

(Die Genehmigung solcher Ansiedlungsverträge bleibt jedenfalls vor der Hand dem Finanz-Ministerium vorbehalten.)

§ 10.

Steuern und Lasten.

Die Staatsverwaltung übernimmt:

1) Die Grund- und Gebäudesteuer sammt allen landesfürstlichen und den Landesfonds betreffenden dießfälligen Zuschlägen.
2) Die Patronatslasten mit Ausnahme des dem Pfarrer und Schullehrer gebührenden Grund- und Weidegenusses.
3) Die auf das Grund- oder Gebäudeerträgniß jetzt oder künftig entfallende Einkommensteuer.

Der Pächter hat zu tragen:

1) die Verzehrungssteuer jeder Art;
2) die auf ein von ihm betriebenes Gewerbe lastende Erwerbs- und Einkommensteuer;
3) alle, seine Person, seine Familie, sein Eigenthum und Einkommen treffenden Staats- und sämmtliche Communallasten;
4) die Einquartirungs- und Vorspannslasten gegen Empfangnahme der dafür gesetzlich bestimmten Vergütungen;
5) die öffentlichen oder Concurrenz-Arbeiten, sowie alle Communallasten, die nicht nach einer den Gutseigenthümer treffenden Steuer bemessen und umgelegt werden;
6) alle auf dem Gute rechtlich bestandenen Servituten, insbesondere die bestehenden Weiderechte dritter Personen auf Pachtgründen.

§ 11.

Uebernahme und Rückgabe.

Die Uebernahme und Rückgabe, sowie die Bestimmung eines allfälligen Ersatzes hat nach dem aufgenommenen Inventarium, welches einen integrirenden Bestandtheil des Vertrages bildet, zu erfolgen.

Der Pächter hat auf die zur Zeit der Uebernahme in den Vorrathsbehältnissen und auf den Feldern vorhandene gesammte Ernte keinen Anspruch. Er hat seinem Vorgänger, außer dem Falle eines besonderen mit ihm dießfalls getroffenen Uebereinkommens, die Hälfte der Arbeitsviehstallungen, Wagenschoppen und Schüttböden, dann alle Scheuern, und in den vorhandenen Wohngebäuden eine angemessene Unterkunft für einen Aufseher und seine Person, sowie die nöthigen Räume für Rüben und Kartoffeln bis Ende December des ersten Pachtjahres unentgeltlich einzuräumen, und ihn auch bei seinen Erntearbeiten in nichts zu beirren. Es hat jedoch diese Einräumung nur dann und in so lange Statt zu finden, als der Pachtvorgänger sie zur Bewerkstelligung seiner Ernte und ihrer Aufbewahrung wirklich bedarf und benutzt. Eben diese Verpflichtungen, welche der Pächter hiemit gegenüber seinem Vorgänger übernimmt, sollen ihm beim Ausgange der Pachtung gegenüber seinem Nachfolger andererseits als Rechte zustehen.

Der Pächter verpflichtet sich, bei seinem Austritte von der Pachtung die sämmtlichen Vorräthe an Heu und Stroh, sie mögen sich am Tage der Rückgabe auf den Feldern und Wiesen frisch oder abgemäht befinden, dem neu eintretenden, außer dem Falle eines besonderen dießfalls zwischen ihnen getroffenen Uebereinkommens, um den Schätzungswerth zu überlassen, der durch eine Commission ermittelt wird, zu welcher jeder von ihnen ein Mitglied und die Staatsverwaltung das dritte als Obmann wählt. Diese Commission hat auch alle sonstigen zwischen ihm und dem eintretenden Pächter entstehenden Streitigkeiten unter Verzichtleistung beider Theile auf alle weitere Beschwerdeführung zu entscheiden.

Den gesammten auf dem Gute vorhandenen Stalldünger hat er unentgeltlich an seinen Nachfolger zu überlassen, und wenn letzterer auf seine Kosten in die Sommersaaten Klee einsäet, keinerlei Entschädigung dafür anzusprechen.

Die dem Pächter inventarisch übergebenen Geräthe, Werkzeuge, Maschinen u. dergl. hat derselbe beim Abtritte vom Pachte mit Rücksicht auf die gewöhnliche Abnutzung im brauchbaren Zustande zu übergeben oder dafür Ersatz zu leisten.

(Nachdem das Inventarium einen integrirenden Bestandtheil des Vertrages bildet, so ist selbiges dem Vertrage gerichtsordnungsmäßig beizuheften, oder wo dieß nicht thunlich wäre, als zum betreffenden Vertrage gehörig zu bezeichnen und von beiden Theilen zu unterfertigen, die einzelnen Bogen oder sonstigen Bestandtheile desselben sind aber jedenfalls unter sich gerichtsordnungsmäßig zu heften, was auch von den einzelnen Bogen des Vertrages selbst zu gelten hat.

Wenn der frühere Pächter angebaute Flächen inventarisch übernommen und sie daher auch so zu übergeben hatte, so wäre im neuen Vertrage, wenn er mit dem letzten Juni endet, zu stipuliren, daß der Pächter die Kosten an die Staatsverwaltung zu vergüten habe. Beginnt der Vertrag an einem anderen Termine, als am 1 Juli, so ist im Vertrage die Bestimmung aufzunehmen, daß der neue Pächter seinem Vorgänger eine Vergütung für die geleisteten Arbeiten zu leisten habe und es entfallen hiemit die im Contexte des § 11 enthaltenen Stipulationen bezüglich der Ernte des ersten Pachtjahres.

Nachdem der Vertrag nur Rechte und Pflichten zwischen den Compaciscenten festsetzt, und auf dritte Personen keinen Einfluß äußert, so kann das Verhältniß zwischen dem abtretenden und eintretenden Pächter im Anfange der nach diesen Bestimmungen abgeschlossenen Pachtung nicht nach dem auf Grundlage dieses Formulars abgeschlossenen Vertrages allein beurtheilt werden, sondern es müßte auch der mit dem früheren nun abtretenden Pächter abgeschlossene Vertrag mit berücksichtigt werden, um hieraus vorzugsweise die Pflicht des letzteren bei der Rückgabe bemessen zu können.

Anders würde sich hingegen die Sache gestalten, wenn der Pächter, welcher nach den vorliegenden Bestimmungen bereits den Pachtvertrag abgeschlossen hatte, von dieser Pachtung abtritt und ein neuer Pächter eintritt, indem der Austretende an die Bestimmung des § 11 gebunden ist, und in dem, mit dem Eintretenden abzuschließenden Vertrage noch die Stipulation gemacht werden kann, daß er sich als eintretender Pächter dem Ausspruche der im Contexte des § 11 erwähnten Commission ohne weitere Beschwerdeführung in allen Streitigkeiten mit dem austretenden Pächter unterwerfe.

Bei der inventarischen Uebergabe soll dem Pächter nicht verweigert werden, ein oder das andere Stück wegen schlechter Beschaffenheit von der Uebergabe und resp. Aufnahme in's Inventar auszuschließen.

Befinden sich unter den Geräthschaften und Maschinen oder Hauptbestandtheilen derselben einige von bedeutendem Werthe, so kann dem Pächter die vertragsmäßige Zusicherung gemacht werden, daß die Erneuerung derselben, wenn die Nothwendigkeit hiezu bloß durch den gewöhnlichen Gebrauch herbeigeführt wird, als Melioration behandelt werde.

Es sind aber dann solche Inventargegenstände, für deren Erneuerung dem Pächter eine Vergütung zugesichert wird, speciell im Vertrage zu bezeichnen.)

§ 12.

Auflösung. Uebertragung.

In den im gegenwärtigen Vertrage bezeichneten Fällen eines Vertragsbruches steht es der Staatsverwaltung zu, die Auflösung des Pachtvertrages jederzeit zu verlangen und selbige zu bewirken.

(Cession und Afterverpachtung ohne Genehmigung der Staatsverwaltung nicht gestattet.)

Afterverpachtung.

Die Erlaubniß zur Afterverpachtung wird von der Staatsverwaltung nur dann ertheilt werden, wenn zur Herbeischaffung von Arbeitskräften oder aus andern triftigen Gründen eine Afterverpachtung nach ihrem Ermessen als nothwendig oder zweckmäßig erscheint. Die unbefugte Abtretung des Pächters und Afterverpachtung kann von der Staatsverwaltung als Vertragsbruch behandelt werden und letztere behält sich das Recht vor, die allsogleiche Abschaffung des Unterpächters zu veranlassen.

§ 13.

Erhaltung der Substanz.

Der Pächter ist verpflichtet, eine strenge Wachtsamkeit auf Alles zu haben, was das Pachtobject und die damit verbundenen Rechte gefährden könnte.

Ausscheidung einzelner Theile vom Pachte.

Insbesondere hat er die bestehenden Grenzen und Grenzzeichen zu schützen und zu erhalten, und jede wahrnehmbare Aenderung dem bezüglichen Wirthschaftsamte oder der Finanz-Bezirks-Direction allsogleich anzuzeigen.

Die Staatsverwaltung behält sich das Recht vor, zeitweilig die amtliche Besichtigung und nach Umständen die förmliche Grenzbegehung vornehmen zu lassen, wobei der Pächter verpflichtet ist, den Zweck dieser Untersuchung möglichst zu fördern.

Sollte aus administrativen oder öffentlichen Rücksichten oder wegen Commassation und Segregation der Gründe, oder in Folge eines Processes oder Vergleiches mit dritten Personen nöthig sein, die Ausscheidung einzelner Theile aus dem Pachte, oder ihre Vertauschung vorzunehmen, so steht dießfalls dem Pächter keine Einsprache zu.

Nur im Falle einer Verringerung des Flächeninhaltes oder der Qualität der Pachtgründe soll dem Pächter ein entsprechender Nachlaß zugestanden werden, hingegen aber auch im Falle einer Vergrößerung derselbe zur Zahlung eines entsprechend erhöhten Pachtschillings verbunden sein.

Auch hat der Pächter wegen Veränderungen oder Beschränkungen in den Nebennutzungen und Gewerben keinen Nachlaß und keine Entschädigung anzusprechen, nur wenn diese Nebennutzungen und Gewerbe in Folge gesetzlicher Bestimmungen oder geschlossener Abfindungsverträge ganz aufhören müßten, kann der Pächter den Nachlaß des dafür entfallenden Zinses oder Entgeltes fordern. Bei Duldung der auf dem Pachtobjecte etwa haftenden Servitute hat der Pächter strenge darauf zu sehen, daß selbige nicht durch Gewohnheit und Ersitzung erweitert werden, und daß auch keine neue entstehen. Wenn er zur Verhinderung dessen mit den ihm zu Gebote stehenden Mitteln nicht ausreichen sollte, hat er sogleich die Anzeige an die Staatsverwaltung zu machen.

Auch die Sicherung der Pachtobjecte gegen Wassergefahren jeder Art, Erdabrutschungen und dergl. wird insoweit eine wesentliche Pflicht des Pächters bilden, als er das Nahen solcher Gefahren zu beobachten, der Staatsverwaltung zur Kenntniß zu bringen, die dagegen bereits errichteten Schutzbauten und Vorkehrungen in genauer Aufsicht zu halten, die Beschädigungen derselben nach Möglichkeit abzuwehren, und wenn sie wirklich schadhaft geworden sind, darüber allsogleich die Anzeige im geeigneten Wege zu machen hat.

Die Erhaltung und Herstellung derlei Bauten und Vorkehrungen übernimmt die Staatsverwaltung, behält sich jedoch das Recht vor, hiezu diejenigen Materialien, die auf dem Pachtgute gefunden oder dort erzeugt werden können, zu verwenden, ohne daß dem Pächter dießfalls eine Einwendung zustände.

Für Versäumnisse in diesen Obliegenheiten bezüglich der Erhaltung der Substanz des Pachtgutes haftet der Pächter und hat in einem solchen Falle eine Strafe von .... (welche ziffermäßig anzugeben ist) an die Staatsverwaltung zu entrichten.

§ 14.

Pachtnachlässe.

Der Pächter hat bei eintretenden Elementarereignissen, mit Ausnahme eines Feuerschadens, nur dann das Recht, einen Pachtzinsnachlaß anzusprechen, wenn zufolge der gesetzlichen Bestimmungen von den Behörden den Grundbesitzern ein Steuernachlaß bewilligt wird, und wenn ihm nicht ein Versäumniß der im vorhergehenden § 13 auferlegten Obliegenheiten zur Last fällt.

§ 15.

Contractsbruch.

Der Staatsverwaltung steht das Recht zu, nicht nur in den, in den §§ 2, 3, 9 und 12 angeführten Fällen eines versäumten Zahlungstermines, unbefugten Ansiedlungen und Afterverpachtungen den Pächter als vertragsbrüchig zu behandeln, sondern auch dann, wenn er dreimal wegen einer und derselben Art einer Vertragsverletzung zur Entrichtung der stipulirten Conventionalstrafe verhalten wurde.

In allen Fällen eines Contractsbruches ist die Staatsverwaltung berechtiget, das Pachtgut sogleich durch einen ohne Einvernehmung des Pächters aufgestellten Sequester

auf seine Gefahr und Kosten bewirthschaften zu lassen, eine Relicitation der Pachtung vorzunehmen, hierbei nöthigenfalls selbst Angebote unter dem Ausrufspreise anzunehmen, und im Falle der gänzlichen Fruchtlosigkeit der übrigens nur einmal vorzunehmenden Licitation auch die Pachtung aus freier Hand hintanzugeben. Der Pächter hat für alle dießfalls auflaufenden Kosten und sich ergebenden Abgänge und Ausfälle den vollständigen Ersatz zu leisten.

§ 16.

Uebergang auf die Erben.

Nach Ableben des Pächters geht der Pachtvertrag an dessen Erben über, wenn binnen sechs Monaten nach Ableben des Pächters von keiner Seite eine Kündigung erfolgt. Die Staatsverwaltung wird aber diese Kündigung eintreten lassen, wenn sie in der Qualification des Nachfolgers im Pachte keine Sicherheit für den guten Fortgang der Pachtung finden sollte, weshalb ihr auch längstens binnen vier Wochen derselbe namhaft zu machen ist, widrigenfalls die Kündigung ohne Weiteres erfolgen würde.

Im Falle einer Kündigung hat der Vertrag mit dem nächsten 30. Juni aufzuhören, es wäre denn, daß die Kündigung nicht zugleich 6 Monate vor dem 1. Juli geschehen wäre, wo dann der Vertrag noch bis zum nächsten 30. Juni zu laufen hat, wenn nicht ein besonderes Uebereinkommen darüber zu Stande kommt.

(Bei bedeutenden Pachtobjecten ist auf eine wenigstens einjährige frühere Ausbietung, als der Pachtvertrag endigt, Bedacht zu nehmen, und darnach auch der Aufkündigungstermin zu modificiren.)

§ 17.

(Gerichtsstand.)

§ 18.

Erneuerung des Vertrages.

Hat der Pächter es sich angelegen sein lassen, die Vertragsbedingnisse gewissenhaft zu erfüllen und die Ertragsfähigkeit des Pachtobjectes durch gute Bewirthschaftung zu heben, so stellt ihm die Staatsverwaltung die Erneuerung des Vertrages in Aussicht. Er hat aber darum 18 Monate vor Ablauf der Pachtzeit einzuschreiten und einen den Ertragsverhältnissen des Pachtobjectes angemessenen Pachtschilling anzubieten.

(Die definitive Verhandlung hierüber bleibt in allen Fällen dem Finanz-Ministerium vorbehalten.)

§ 19.

(Ratification.)

Großherzogthum Oldenburg.

Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der zum Staats- und Krongut gehörigen Grundstücke und Gebäude.

I. Von dem Verfahren bei der Verpachtung.

§ 1.

Die Verpachtung der zum Staats- oder Krongut gehörenden Grundstücke und Gebäude geschieht, je nach Bestimmung der Cammer:

a. entweder meistbietend im öffentlichen Aufsatz,
b. oder unter der Hand.

§ 2.

Bei der öffentlichen Verpachtung ist die Cammer nicht verpflichtet, auf das Höchstgebot den Zuschlag zu ertheilen, doch bleibt der Höchstbietende sechs Wochen an sein Gebot gebunden, wenn auch inzwischen weitere Verpachtungsversuche gemacht werden.

§ 3.

Das Ueberbieten geschieht im öffentlichen Aufsatz mindestens mit 3 Groschen, oder mit Summen, welche durch 3 Groschen ($^1/_{10}$ Thlr.) theilbar sind. Dem verpachtenden Beamten steht die Bestimmung zu, ob mit einem höheren Satz als 3 Groschen geboten werden soll.

§ 4.

Der Zuschlag wird bei öffentlichen Verpachtungen ertheilt:

a. entweder sofort im Verpachtungstermin,
b. oder durch Bekanntmachung in einem, bei der Verpachtung zu nennenden Blatt,
c. oder durch schriftliche Zufertigung,

und ist als ertheilt anzusehen:

zu a. sobald er ausgesprochen ist, falls auch der Bietende sich inzwischen entfernt haben sollte,
zu b. sobald die betreffende Nummer des Blattes am Sitz der verpachtenden Behörde vertheilt ist,
zu c. sobald die Zufertigung dem Bietenden nachweislich zur Kunde gebracht wurde.

§ 5.

Bei der Verpachtung unter der Hand, mag sie nun durch mündliche Verabredung, oder durch schriftliche Offerten eingeleitet sein, haftet Jeder so lange für sein Gebot, bis der Zuschlag einem Anderen ertheilt, oder die Frist abgelaufen ist, welche sofort bei Abgabe des Gebots von dem Pachtlustigen als Dauer seiner Haft hingestellt wurde.

§ 6.

Wer als Gevollmächtigter für einen Anderen geboten hat, übernimmt dadurch die selbstschuldige Bürgschaft für seinen Auftraggeber, und kann, wenn der Letztere aus irgend einem Grunde nicht als Pächter angenommen wird, von der Cammer als Selbstpächter angesehen werden.

§ 7.

Bei allen Verpachtungen haben Insolvente sich des Bietens zu enthalten.

II. Von dem Anfang und Ende der Pachtzeit.

§ 8.

Der Pächter übernimmt das Pachtstück für die bei der Verpachtung bestimmte Zeitdauer, und laufen, wenn nicht in den speciellen Bedingungen etwas anderes verabredet ist, alle Contraktsjahre von Maitag zu Maitag, so daß die Pacht für diesen Zeitraum berechnet wird.

§ 9.

Der Antritt des Pachtstücks durch den anziehenden Pächter geschieht:

a. bei den Gebäuden und Hofräumen nebst Zubehör auf Maitag;
b. bei dem Gartenlande 2 Monate vor Maitag, doch kann die Hälfte des Gemüselandes von dem abziehenden Pächter mit Gewächsen, welche vor Eintritt des Winters bestellt sind, bis Maitag genutzt werden;
c. bei den Grünländereien auf Maitag;
d. bei dem Pfluglande nach der letzten Hauptaberntung des abziehenden Pächters, und darf dieser bei seinem Abgange im letzten Pachtjahre das Pflugland nicht mehr mit Stoppelfrucht bestellen.

§ 10.

Die Rücklieferung des Pachtstücks durch den abziehenden Pächter geschieht zu derselben Zeit, welche für den Antritt des anziehenden bestimmt ist.

§ 11.

Findet die Cammer es angemessen, die formelle Antretung bezw. Rücklieferung des Pachtstücks um einige Tage, und bis zu 8 Tage früher oder später eintreten zu lassen, so darf Pächter deshalb keine Entschädigungsansprüche erheben, oder Abzüge vom Pachtgelde fordern.

§ 12.

Kein Pächter ist berechtigt, das Pachtstück nach Ablauf der contraktlichen Nutzungszeit wegen irgend eines Anspruches gegen die Verpächterin zurück zu halten, vielmehr steht der Cammer dasselbe dann zur sofortigen freien Verfügung.

III. Von der Größe und Beschaffenheit des Pachtstückes.

§ 13.

Der Pächter übernimmt das Pachtstück in dem Zustande, in welchem er dasselbe zur Antrittszeit finden wird.

§ 14.

Für die bei der Verpachtung etwa angegebene Größe, Güte, Beschaffenheit, Berechtigung und Belastung des Pachtstückes wird keine Gewähr geleistet; sollte dasselbe in einer dieser Beziehungen anders sein, als angegeben worden, so gereicht dieses lediglich zum Nutzen, bezw. zum Schaden des Pächters.

§ 15.

Alle Größenangaben erfolgen, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, nach der Landesvermessung in Katastermaaß.

§ 16.

Findet der anziehende Pächter bei der Uebernahme des Pachtstücks Mängel, deren Beseitigung er von dem abziehenden glaubt fordern zu können, so muß er solche binnen 8 Tagen nach dem Antrittstermin hinsichtlich der Grundstücke der Domaineninspektion, hinsichtlich der Gebäude dem Bauofficialen oder in beiden Fällen dem Amt anzeigen, widrigenfalls angenommen wird, er sei mit der Beschaffenheit des Pachtstücks bei der Uebernahme zufrieden gewesen.

§ 17.

Die vom anziehenden Pächter rechtzeitig angemeldeten und von der Cammer als contraktswidrig befundenen Mängel hat der abziehende Pächter in einer, bei Grundstücken von der Domaineninspektion, bei Gebäuden vom Bauofficialen bestimmten Frist zu erledigen, widrigenfalls die contraktlich stipulirten oder sonst zulässigen Zwangsmaßregeln eintreten.

§ 18.

Der anziehende Pächter kann indeß aus der Nichtbeseitigung dieser Mängel irgend ein Recht gegen die Cammer nicht ableiten, indem er von dieser das Pachtstück in dem Zustande übernimmt, in welchem es sich befindet.

IV. Von der Afterpacht und Kündigung des Contrakts.

§ 19.

Jede ohne Genehmigung der Cammer vorgenommene Afterverpachtung ist dem Pächter untersagt, und berechtigt die Cammer zur Forderung der darauf gesetzten Conventionalstrafe, sowie zur sofortigen Rücknahme des Pachtstücks.

§ 20.

Falls der Pächter vor Beginn oder während der Pachtzeit sterben sollte, bleibt es der Cammer frei gestellt, ob sie das Pachtstück zurücknehmen, oder eine Afterverpachtung gestatten, oder die Pacht durch die Erben des verstorbenen Pächters, welche ihrerseits zur Aushaltung der Pacht verpflichtet sind, fortsetzen lassen will.

§ 21.

Bei bewohnten Pachtstücken soll indeß, falls der Pächter in der Zeit des halben Jahres vor Maitag gestorben wäre, die Rücknahme auf nächsten Maitag nur im Einverständniß mit den Erben des Pächters geschehen, und muß, ohne deren Einwilligung zur Rücknahme, die Pacht noch ein volles, mit Maitag endendes Jahr von der Cammer gestattet werden.

§ 22.

Wird, ausgenommen bei bewohnten Pachtstücken, ein Pachtstück ganz oder wenigstens zu Zweidrittel, dem Werth nach gerechnet, von der Cammer zum Eigenthum abgetreten, oder in anderer Weise als durch Verpachtung über dasselbe verfügt, oder ein zu den Außengroden und Weserfänden gehöriges Pachtstück bedeicht, so reservirt sich die Cammer das Recht, den Pachtcontrakt dergestalt zu kündigen, daß das Pachtstück sofort zurück fällt, wenn die Kündigung zwischen Martini und dem 1. März, daß es aber erst mit Beendigung des laufenden Nutzungsjahres zurückfällt, wenn die Kündigung zwischen dem 1. März und Martini erfolgt.

§ 23.

Sollte im Falle einer, nach § 22 ausgesprochenen Kündigung der Pächter des betreffenden Pachtstücks etwa Aufwände zur Bearbeitung und Besamung desselben gemacht haben, deren Ersatz ihm in einer Ernte nicht mehr zu Theil werden kann, so wird die Cammer jene Aufwände nach einem Taxat der Domaineninspektion erstatten.

§ 24.

Befaßt die in § 22 erwähnte Kündigung weniger als ein Drittel des Pachtstücks, nach dem Werth gerechnet, so findet dieselbe nur auf diesen Theil, dann aber auch bei bewohnten Pachtstücken Anwendung, und kann die Cammer verlangen, daß für den Rest des Pachtstücks, der Contrakt unter entsprechender Verminderung der Pachtsumme, ausgehalten werde.

§ 25.

Ueber die Verminderung wird zunächst das Gutachten der Domaineninspektion eingeholt, und dieselbe sodann mit Rücksicht auf die Bonität und die Größe sowohl des abgetretenen, als des in Pacht verbliebenen Theiles von der Cammer endgültig festgestellt.

V. Von der Beaufsichtigung des Pachtstücks.

§ 26.

Die nächste Aufsicht über das Pachtstück wird bei Grundstücken von der Domaineninspektion, bei Gebäuden von den Distriktsbaubeamten, die weitere Aufsicht von dem betreffenden Verwaltungsamt gehandhabt, deren Anordnungen der Pächter Folge zu leisten hat.

§ 27.

Sollte etwas dem Pachtstück Nachtheiliges während der Pachtzeit vorfallen, so ist Pächter verpflichtet, davon dem betreffenden Aufsichtsbeamten und dem Amte sofort Anzeige zu machen.

§ 28.

Wird durch die Schuld des Pächters, sei es, weil er die Contraktsbedingungen ungenügend erfüllt, oder den Anordnungen der Aufsichtsbeamten zuwider handelt, oder aus sonstigen Gründen, eine besondere Besichtigung des Pachtstücks erforderlich, so hat er die Kosten derselben zu tragen.

§ 29.

Der Pächter hat alle diejenigen Maßregeln auszuführen, welche von der Domanialverwaltung zur Verbesserung des Pachtstücks angeordnet werden, jedoch ist er nicht verpflichtet, jährlich mehr dazu aus eignen Mitteln zu verwenden, als in den speciellen Bedingungen angegeben worden.

§ 30.

Leistet Pächter den Anordnungen der Aufsichtsbeamten zur Ausführung der Pachtbedingungen oder der nach § 29 angeordneten Verbesserungen in der festgesetzten Frist keine Folge, so sind die Beamten berechtigt, solche auf Kosten des Pächters ausführen zu lassen.

§ 31.

Die Zahlung dieser, in ihrem Betrage von dem betr. Beamten näher festzustellenden Kosten geschieht vom Pächter sofort entweder an die Annehmer der Arbeiten und Leistungen, oder mit 2% Aufschlag an die betr. Kasse, aus welcher die Kosten vorgeschossen sind.

§ 32.

Der Pächter unterwirft sich den, von der Cammer für contraktwidrige Handlungen oder Unterlassungen festgestellten Conventionalstrafen von 5 Groschen bis 30 Thaler, beziehungsweise bis zur dreifachen Jahrespacht der betr. Fläche, wie solche in einem, bei den Aemtern niedergelegten Verzeichnisse angegeben sind.

§ 33.

Zu der Annahme, daß die Voraussetzung einer Conventionalstrafe eingetreten sei, genügt die Bescheinigung des Aufsichtsbeamten, doch kann die Strafe selbst nur von der Cammer erkannt werden, deren Ausspruch sich der Pächter unterwirft.

§ 34.

In denjenigen Fällen des Mißbrauchs, Versäumnisses oder der contraktswidrigen Benutzung des Pachtstücks, für welche keine Conventionalstrafen bedungen sind, oder bei denen der, durch den Pächter angerichtete Schaden, die Höhe der bedungenen Conventionalstrafe übersteigt, hat Pächter den Schaden nach einer endgültigen Schätzung des Aufsichtsbeamten zu ersetzen, indem des Letzteren Bescheinigung über das Vorhandensein und den Umfang der Entschädigungspflicht genügt.

§ 35.

Eine Vergütung irgend welcher, auf Anordnung der Aufsichtsbeamten vollführter oder freiwillig vom Pächter vorgenommener Leistungen, Arbeiten, Anlagen und Verbesserungen findet nur statt, soweit solche in den Bedingungen speciell vorgesehen, oder von der Cammer zugesichert wurde; auch ist der Pächter nicht berechtigt, das derartig Beschaffte während oder bei Beendigung der Pacht fortzunehmen oder zu zerstören, wohl aber zu dieser Wegnahme verpflichtet, wenn die Cammer solche, sowie eine Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt.

§ 36.

Die Cammer wird zwar bemüht sein, soviel in ihren Kräften steht, etwaige Beeinträchtigungen der Pachtnutzung durch dritte Personen, Naturereignisse u. s. w. zu verhindern, doch hat zunächst jeder Pächter selbst die Pflicht, derartigen Störungen vorzubeugen, und kein Recht, das Einschreiten Seitens der Cammer zu verlangen.

§ 37.

Sollten für gewisse Distrikte von der Cammer eigene Unteraufseher ernannt sein, so haben sämmtliche Pächter dieses Distrikts den Anordnungen solcher Unteraufseher nachzukommen.

§ 38.

Falls ein Pächter sich durch die Vorschrift eines nach § 37 bestellten Unteraufsehers verletzt erachtet, steht ihm eine Remonstration dagegen bei der Domaineninspektion, event. bei der Cammer frei.

VI. Von der Nutzung und Behandlung der Gebäude.

§ 39.

Die auf einem Pachtstück etwa befindlichen Gebäude und sonstigen baulichen Einrichtungen übernimmt der Pächter in dem Zustande, in welchem solche sind, ohne daß von der Cammer etwas daran verbessert wird.

§ 40.

Während der Pachtzeit hat er dieselben wie ein sorgsamer Hauswirth zu bewohnen und zu behandeln, insonderheit auf eigene Kosten dafür zu sorgen:

a. daß sie von Innen und Außen, vorzüglich aber in Betreff der Oefen und Schornsteine rein gehalten werden,
b. daß kein Unkraut an den Mauern aufwächst, noch Heu, Stroh, Dünger u. s. w. denselben zu nahe lagert,
c. daß Regenwasser und sonstige Flüssigkeit nicht an den Mauern einsickert, die Gebäude vielmehr trocken gelegt werden,
d. daß mit Licht und Feuerung vorsichtig umgegangen, mit Tabackspfeifen, Cigarren, unbedeckten Lichtern und dergleichen nicht in den Scheunen und Ställen verkehrt wird,
e. daß zur Sicherung gegen ausbrechendes Feuer eine brauchbare Handsprütze, und die durch Gesetz oder oberliche Anordnung sonst vorgeschriebenen Feuerlöschgeräthe angeschafft und im tauglichen Stande erhalten werden.

§ 41.

Dem Pächter liegt die Unterhaltung der bereits vorhandenen oder während der Pachtzeit noch hinzugekommenen Gebäude und sonstigen baulichen Einrichtungen wie einem sorgsamen Hausvater ob; er muß nicht nur für die, durch seine und seiner Hausgenossen Schuld oder Verwahrlosung daran entstehenden Beschädigungen haften, sondern auch alle und jede, aus irgend welcher Ursache entstehenden Reparaturen nach den jährlichen Anweisungen des Bauofficialen bezw. der Cammer, auf eigene Kosten beschaffen, bei Strafe der Ausdingung und des Schadenersatzes nach § 30 und 34 dieser Bedingungen.

§ 42.

Ohne Genehmigung der Cammer darf kein Pächter Veränderungen an den Baustücken vornehmen.

§ 43.

Wird für Rechnung der Cammer eine Bauarbeit auf dem Pachtstück vollführt, so hat der Pächter keinerlei Entschädigungsansprüche wegen gestörter Annehmlichkeit oder Nutzung, gehabter Unruhe und beschränkten Raumes, oder deshalb, weil die Gebäude auf eine andere Stelle versetzt worden; er ist verantwortlich dafür, das von den Baumaterialien nichts abhanden komme.

§ 44.

Bei dem Ablauf der Pachtzeit muß Pächter die Gebäude und sonstigen baulichen Einrichtungen nach dem aufgenommenen, bezw. ergänzten Inventar oder nach dem Uebergabeprotokoll in einem untadelhaften Stande wieder abliefern, haftet wegen aller daran nach der Uebernahme des anziehenden Pächters, noch erforderlichen, ihm in Gemäßheit § 16 und 17 dieser Bedingungen zur Last fallenden Reparaturen, und unterwirft sich wegen solcher der Entscheidung desjenigen Bauofficialen, welcher mit der Abnahme der Baulichkeiten beauftragt worden ist.

§ 45.

Auf Errichtung neuer Gebäude Seitens der Cammer während der Pachtzeit hat Pächter keinen Anspruch, falls die Errichtung auch im Hinblick auf die wirthschaftlichen Verhältnisse des Pachtstücks, oder auf die Zerstörung der zugelieferten Gebäude durch Unglücksfälle, oder auf die Baufälligkeit derselben, nützlich bew. nothwendig sein sollte.

VII. Von der Nutzung und Behandlung der Grundstücke im Allgemeinen.

§ 46.

Der Pächter hat die Grundstücke in landwirthschaftlich-haushälterischer Weise nach Maßgabe dieser und der etwa aufzustellenden besonderen Bedingungen zu benutzen.

§ 47.

Alle Grundstücke sind vom Unkraut, namentlich bevor es Samen ansetzt, sorgfältig zu reinigen, und müssen Huflattig und Disteln zweimal, vor dem 1. Juli und 1. September abgemäht oder ausgestochen werden.

§ 48.

Jede Art der zum Grundstück gehörigen Dämme, Deiche, Brücken, Höhlen, Pumpen, Klampen, Siele, Schoofenberge, Schütten, Thore, Hecke, Rollbäume, Befriedigungen, Grüppen, Tränken u. s. w. ist vom Pächter auf eigene Kosten im Stande zu erhalten, wo es von der Cammer nöthig befunden wird anzulegen, bezw. zu erneuern, am Ende der Pacht tadelfrei abzuliefern, und darf Pächter nur die ihm eigenthümlich gehörigen Hecke und Rollbäume beim Abzuge mitnehmen.

§ 49.

Von den auf dem Grundstück etwa vorhandenen Bäumen irgend welche zu fällen, ist dem Pächter untersagt; befinden sich darunter abgängige, oder Stämme, über welche die Cammer sonst zu verfügen gedenkt, so muß Pächter sich deren Wegnahme gefallen lassen.

§ 50.

Wird von der Cammer eine Bepflanzung der zum Grundstück etwa gehörigen Hofräume, Privatwege und Ufer mit Bäumen angeordnet, so hat Pächter jährlich bis zu 20 Stück junger Stämme einer von der Cammer bestimmten Art nach Anweisung der Domaineninspektion zu pflanzen, im Wachsthum zu erhalten und abzuliefern.

§ 51.

Die Jagd auf dem Grundstück darf der Pächter nur dann ausüben, wenn ihm solche nach den besonderen Bedingungen mit überlassen ist, doch muß er sich die Aufhebung dieser Nutzung jeder Zeit ohne Entschädigung gefallen lassen, nur daß die etwa besonders dafür bedungene Pacht zum Abgang kommt.

VIII. Von den Wegen und Abwässerungsanstalten.

A. Von den Wegen.

§ 52.

Hinsichtlich der auf Gesetz, Herkommen oder oberliche Anordnung beruhenden Verpflichtungen eines Pachtstücks in Betreff der Staats-, Gemeinde- und Genossenschaftswege nebst Fußpfäden und Stegen hat es bei dem im § 63 aufgestellten Grundsatz sein Bewenden, wonach Pächter alle diese Verpflichtungen so zu erfüllen hat, als ob er Eigenthümer des Grundstücks wäre, nur daß er zu den baaren Weganlagen keinen Beitrag leistet.

§ 53.

Die Unterhaltung der zu einem Pachtstück gehörigen Privatwege beschafft der Pächter nach näherer Anweisung der Domaineninspektion.

§ 54.

Sollten Zweifel darüber entstehen, ob irgend eine Wegelast einem Pachtstück allein, oder in Verbindung mit andern Pachtstücken zufällt, so werden diese Zweifel, sofern sie nicht von der in Wegsachen competenten Behörde zu lösen sind, durch die Cammer entschieden.

§ 55.

Anordnungen der Cammer wegen Umlegung, Verbreiterung oder Verschmälerung eines Privatweges hat der Pächter in Ausführung zu bringen.

§ 56.

Ist ein Pachtstück zur Duldung öffentlicher oder privativer Ueberwegungen verpflichtet, so muß Pächter sich eine Veränderung in demselben gefallen lassen, auch gestatten, daß neue privative Ueberwegungen zu Gunsten anderer Domanialpachtstücke eingeführt werden, wogegen Ueberwegungen unberechtigter Personen vom Pächter zu verhindern, event. aber dem Amt zur Anzeige zu bringen sind.

B. Von den Abwässerungsanstalten.

§ 57.

Hinsichtlich der auf Gesetz, Herkommen oder oberliche Anordnung beruhenden Verpflichtungen eines Pachtstücks in Betreff der Ent- und Bewässerungsverhältnisse überhaupt, sowie in Betreff der Deich- und Sielverhältnisse insbesondere, hat es bei dem im § 63 ausgesprochenen Grundsatz sein Bewenden, wonach Pächter alle diese Verpflichtungen so zu erfüllen hat, als ob er Eigenthümer des Grundstücks wäre, nur daß er zu den baaren Umlagen keinen Beitrag leistet.

§ 58.

Jede Art der zum Pachtstück privativ gehörigen Grafften, Gräben, Baljen, Rhynschloote u. s. w. sind vom Pächter in gutem Stande zu erhalten, wo es nöthig befunden wird, anzulegen, zu erneuern, und am Ende der Pachtzeit tadelfrei abzuliefern.

§ 59.

Sollten Zweifel darüber entstehen, ob irgend eine Verpflichtung hinsichtlich der in § 57. 58 gedachten Anstalten, einem Pachtstück allein oder in Verbindung mit andern Pachtstücken obliegt, so werden diese Zweifel, falls sie nicht von der in Ent- und Bewässerungsangelegenheiten competenten Behörde zu lösen sind, durch die Cammer entschieden.

§ 60.

Anordnungen der Cammer wegen Umlegung, Verbreiterung, Verschmälerung oder Vertiefung einer privativen Abwässerungsanstalt (§ 58) hat der Pächter zur Ausführung zu bringen, wobei die Räumerde, sowie etwa sich vorfindende hohe Ufer auf dem Pachtstück zu verschlichten, oder wo erforderlich, in den Niederungen zu verebnen sind.

§ 61.

Die nöthige Räumung, bezw. Neuschießung muß vor dem 10. Mai ausgeführt, das Lothen und Aufreinigen der Ufer vor dem 1. Juli beschafft sein, wobei im Herbst alles soweit nachzusehen ist, daß das Wasser während des Winters freien Ab- und Zufluß hat.

§ 62.

In die Abwässerungsanstalten dürfen ohne besondere Anordnung der Domaineninspektion neue Dämme nicht gelegt, noch vorhandene aus denselben entfernt werden.

IX. Von den Lasten des Pachtstücks.

§ 63.

Alle auf dem Pachtstück haftenden baaren Geldabgaben trägt die Cammer, dagegen hat Pächter alle Dienste und Naturalprästationen, namentlich auch Einquartierungslasten, sowie militairische Lieferungen und Leistungen, gerade so, als ob er Eigenthümer des Pachtstücks wäre, ohne Vergütung abzuhalten.

§ 64.

Alle sonstigen Belästigungen eines Pachtstücks, wozu Gesetze, Verordnungen oder Verfügungen der competenten Behörden dasselbe verpflichten, muß Pächter sich gefallen lassen, z. B. die Entnahme von Erde aus dem Pachtstück u. s. w. Eine Entschädigung wird dafür nur gewährt, wenn solche in den speciellen Bedingungen vorgesehen ist.

§ 65.

Sobald eine Abgabe oder Leistung vom Pächter gefordert wird, hinsichtlich deren er nicht bestimmt weiß, daß solche früher immer abgehalten ist, macht er dem Amt davon eine Anzeige, und vollzieht die Leistung nur unter Verwahrung der Rechte der Cammer.

§ 66.

Der Pächter ist auf Verlangen verpflichtet, über die, von ihm für das Pachtstück abgehaltenen Lasten und Leistungen ein Verzeichniß zu führen, und solches der Domaineninspektion zur Einsicht vorzulegen.

X. Von der Pachtzahlung und dem Pachtnachlaß.

§ 67.

Wenn nicht in den speciellen Bedingungen etwas anderes festgesetzt ist, sind die Pachtgelder alljährlich fällig:

a. bei den bedeichten Ackergroden zu Lichtmeß;
b. bei den bewohnten Pachtstücken auf Martini und Maitag jedesmal zur Hälfte, doch ist im letzten Pachtjahr die zweite Hälfte schon am 1. März zu entrichten;
c. bei allen übrigen Pachtstücken auf Martini.

§ 68.

Die Zahlung der Pachtgelder geschieht in landesgesetzlichem Courant, an die betreffende Amtsreceptur, oder wem sonst die Hebung sollte anvertraut werden, wobei Goldmünzen, wenn sie überhaupt für die Staatskassen zulässig sind, nach den Coursbestimmungen der Cammer angenommen werden.

§ 69.

Wird eines Jahres Pacht zur Vermeidung einer Bürgschaftsbestellung vom Pächter voraus entrichtet, so muß die Zahlung der ganzen Jahrespacht alljährlich wenigstens einen Monat vor dem Beginn des Contraktjahres beschafft sein.

§ 70.

An der ausgelobten Pacht findet unter keinerlei Vorwand ein Nachlaß statt, namentlich auch nicht wegen eingetretener Verschlechterung, Verkleinerung, oder Nutzungsstörung des Pachtstücks durch Naturereignisse, Menschen, Thiere, Seuchen, Viehsterben, Hagelschlag, Brand, Wassernoth u. s. w. vielmehr leistet Pächter auf jeden solchen Nachlaß ausdrücklich Verzicht.

XI. Von der Sicherstellung der Pachtgelder.

§ 71.

Zur Sicherstellung der ausgelobten Pachtgelder, und der Erfüllung sonstiger übernommener Contraktsverbindlichkeiten, setzt jeder Pächter sein gesammtes Vermögen zur Hypothek, und willigt in die Ingrossation derselben auf seine Kosten bis zum doppelten Betrage der Jahrespacht.

§ 72.

Mehrere Pächter desselben Pachtstücks haften solidarisch für sämmtliche Contraktsverbindlichkeiten und entsagen der Einrede der Theilung, so daß insbesondere auch von jedem die ganze Pacht gefordert werden kann.

§ 73.

Der Pächter ist schuldig, zu jeder Zeit, wenn es von ihm verlangt wird, einen oder zwei dem Amt genügende, im Herzogthum Oldenburg wohnhafte Bürgen zu stellen, welche durch ihre Mitunterschrift des Pachtprotokolls oder Pachtcontrakts für den Pächter wegen dessen sämmtlicher aus dem Pachtcontrakt hervorgehenden Verpflichtungen die solidarische Haft übernehmen, unter Entsagung aller Einreden, insbesondere der Compensation, der Vorausklage, der Theilung, sowie der Einrede, daß gegen den Hauptschuldner nicht rechtzeitig verfahren worden, ihm eine Frist ertheilt, eine Afterverpachtung gestattet, oder gegen ihn nicht die gehörige Vorsicht angewandt sei, — welche wegen der Bürgschaft ihr sämmtliches Vermögen zur Hypothek stellen und in deren Ingrossation auf ihre Kosten bis zum doppelten Betrage der Jahrespacht willigen.

§ 74.

Von dieser Pflicht der Bürgschaftsstellung kann der Pächter sich befreien, wenn er in Gemäßheit § 69 dieser Bedingungen eines Jahres Pacht voraus entrichtet, seinen desfälligen Entschluß im Verpachtungstermin kund giebt, und die Ausführung desselben sicher stellt.

§ 75.

Wenn der Pächter:

a. die verlangte Bürgschaft nicht binnen 3 Wochen nach desfalls an ihn ergangener Aufforderung stellt,
b. oder vor dem Antritt des Pachtstücks, bezw. während der Pachtzeit insolvent wird, oder zum Concurs kommt,
c. oder mit der Pachtzahlung länger als 3 Wochen nach dem Fälligkeitstermin bezw. nach der ihm etwa bewilligten Zahlungsfrist in Rückstand bleibt,
d. oder bei versprochener Vorausbezahlung der Pacht nicht in den ersten 3 Tagen nach dem im § 69 angegebenen Termine bezahlt hat,
e. oder den ihm in § 30 aufgelegten Verpflichtungen nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist nachkommt,

so behält die Cammer es sich vor, das Pachtstück sofort wieder einzuziehen, und selbiges anderweit zu verpachten, wobei der etwaige Verlust von dem Pächter, dessen Concursmasse, oder von den Bürgen ersetzt werden muß.

§ 76.

Macht die Cammer von solchem Recht der Einziehung Gebrauch, so fällt das Pachtstück in dem Zustande zurück, in welchem sich dasselbe im Augenblick der Einziehung befindet mit sämmtlichen ungeschnittenen Früchten, auf deren Ernte der Pächter ein Recht haben würde, wenn sich das Pachtstück zur Erntezeit noch in seiner Nutzung befände.

§ 77.

Für den Fall der Einziehung verzichtet der Pächter auf alle ihm an den gedachten Früchten zustehenden Rechte, sowie auf jeden Ersatz der Einsaat und Bestellungskosten.

§ 78.

Wenn die Kammer nach Deckung aller ihrer Forderungen gegen den Pächter und der ihr erwachsenen Kosten noch etwas aus dem Erlöse der Früchte übrig behalten sollte, wird sie solches dem Pächter bezw. dessen Bürgen oder der Concursmasse nach ihrer eigenen Liquidation und Schätzung herauskehren.

§ 79.

Wird das gerichtliche Exmissionsverfahren gegen den Pächter eingeleitet, und die Exmission erkannt, so hat der Pächter das Erkenntniß erster Instanz sofort zu befolgen, und entsagt der aufschiebenden Wirkung einer etwaigen Appellation, sowie der Retention.

XII. Schlußbestimmung.

(Verzicht auf Einreden u. s. w.)

Königreich Preußen.

Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Königlichen Domainen-Vorwerke, ausschließlich derer des Regierungsbezirks Stralsund.

Vom 11. Dezember 1862.

§ 1.

I. Pachtzeit. Das Pachtjahr läuft von Johannis bis Johannis. — Die Regierung kann die Uebergabe wie die Rücknahme der Pachtstücke bis zu acht Tagen vor oder nach dem vertragsmäßigen Tage des Pachtbeginnes resp. des Pachtablaufs stattfinden lassen, ohne daß daraus der Pächter irgend welche Ansprüche herleiten darf.

§ 2.

II. Pacht-Gegenstand. Objekte. Gegenstand der Pacht ist die gemeingewöhnliche Nutzung nur der im besonderen Vertrage ausdrücklich benannten Domainenstücke und ihrer Gerechtigkeiten auf nicht fiskalischen Grundstücken mit Ausschluß aller anderen Berechtigungen, aller Nutzungen auf anderen fiskalischen Grundstücken, der Jagd und des zur Zeit des Pachtabschlusses etwa bestehenden Geld-Inventariums. Das bei den Pachstücken zur Zeit der Verpachtung etwa vorhandene fiskalische Inventarium an Saaten und Bestellung, an Fischen, Vieh, Wirthschafts-Vorräthen und Geräthen mit Einschluß festgemauerter Brau- und Brennerei- und sonstiger Fabrikgeräthe, aber mit Ausschluß der Feuerlöschgeräthe, muß der Pächter als Eigenthum für den im besonderen Vertrage normirten Kaufpreis erwerben, und Letzteren binnen 8 Tagen nach erfolgter Aufforderung zahlen. — Im Uebrigen hat der Pächter das zur Benutzung der Pachtstücke erforderliche Inventarium selbst zu beschaffen, ohne die Abnahme desselben bei der Pachtrückgewähr über die Maaßgaben des § 35 hinaus verlangen zu können.

§ 3.

Gewähr. Die Verpachtung geschieht in Pausch und Bogen. Es wird so wenig bei der Uebergabe wie während der Pachtzeit für das Maaß, den Ertrag, die Güte oder die sonstige Beschaffenheit der Pachtobjekte, wenn auch darauf bezügliche Angaben in dem besonderen Vertrage enthalten sind, Gewähr geleistet.

§ 4.

Dem Pächter wird der Anspruch des Fiskus an den abziehenden Pächter auf Ersetzung von Schäden und Wiederherstellung des ordnungsmäßigen Zustandes, soweit diese dem Letzteren gesetzlich oder kontraktlich obliegen und von Ersterem gleich bei der Uebergabe angezeigt wird, ohne Gewährleistung hiermit übereignet. Andererseits ist er verpflichtet, indem er in dieser Beziehung die Obliegenheiten des Fiskus übernimmt, den abziehenden Pächter bei der Uebergabe wegen dessen Ansprüche bezüglich des Inventarii aus eigenen Mitteln und ohne Beihülfe des Fiskus zu befriedigen. Mit dieser Maaßgabe hat der Pächter unter Verzichtleistung auf die in den §§ 272 bis 274. Theil I. Titel 21. Allgemeinen Landrechts gewährten Befugnisse die Pachtobjekte in dem Zustande zu übernehmen, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden.

§ 5.

Der Pächter tritt in die beim Pachtbeginn mit dem Wirthschaftsgesinde bestehenden Dienst-Kontrakte ein und hat mit demselben im letzten Jahre so zu kontrahiren, daß es bei dem Pacht-Nachfolger bis zur nächsten Ziehezeit im Dienste zu bleiben verbunden ist. In beiden Fällen wird der Lohn vom Pächter pro rata temporis berichtigt.

§ 6.

Expropriationen und Separationen verpachteter Grundstücke, Aufhebung von Gemeinheiten, sowie Ablösung von Aktiv- und Passiv-Servituten und Reallasten, mögen sie im Wege des geordneten Verfahrens oder des Vergleiches regulirt werden, hat sich der Pächter auch ohne seine Zuziehung in der Art gefallen zu lassen, daß seine Rechte und Pflichten auf das bezüglich des Fiskus festgesetzte Aequivalent und, wenn Letzteres ein Kapital ist, auf die davon mit jährlich 5 Prozent zu berechnenden Zinsen übergehen. Auf eine weitere Entschädigung, auf die Befugniß, die Errichtung neuer oder die Vergrößerung vorhandener Gebäude oder anderer Anlagen, sowie die Vermehrung des Gutsinventariums auf fiskalische Kosten zu verlangen oder die Pacht zu kündigen, leistet Pächter Verzicht.

§ 7.

Der Pächter ist verbunden, die

A. außer dem Falle einer Expropriation zu anderen öffentlichen Zwecken, einschließlich der Zulegung von Dienst-Grundstücken zu Forstbeamten-Stellen,
B. behufs der Erfüllung von privatrechtlichen Verpflichtungen des Fiskus,
C. zur Gewinnung von Ziegelerde, sofern nicht eine Ziegelei mitverpachtet worden, ferner von Torf, Thon, Kalkstein, Mineralien und Kohlen aller Art, wie zu deren Verarbeitung und Abfuhr

nach dem Ermessen der Regierung geeigneten und erforderlichen Grundstücke jederzeit gegen Vergütung der Bestellungskosten nach den Vorschriften des § 35 zurückzugeben. In Anrechnung auf den Pachterlaß können dem Pächter auch andere angränzende Grundstücke zur pachtweisen Benutzung unter den Bedingungen seines Vertrages gegen einen durch Sachverständige zu ermittelnden Zins überwiesen werden. Grundstücke, welche nach dem Ermessen der Regierung auf andere als die bisherige Art im Interesse der Pachtobjekte selbst verwendet werden sollen, muß der Pächter jederzeit ohne alle Entschädigung ihrer neuen Bestimmung überlassen.

§ 8.

Benutzung.

Der Pächter hat die Pachtobjekte in gemeingewöhnlicher Weise den rechtlichen und ökonomischen Grundsätzen gemäß in der Art zu benutzen, daß der Ertrag derselben nicht erschöpft, sondern nach Möglichkeit erhöht wird; auch hat er nach Kräften alle der Substanz derselben drohenden Schäden, jedoch auf eigene Kosten abzuwenden. Die in oder unter den Pachtstücken befindlichen Fossilien und Mineralien aller Art, insbesondere Thon, Ziegelerde, Kalkstein, Torf, Kohlen, darf Pächter zwar soweit thunlich als Dungmittel, dagegen, bei Vermeidung von 50 Rthlr. Strafe für jeden angebrochenen Morgen, nicht zu anderen Zwecken verwenden. Zur Beseitigung etwaiger Versandungen ist Fiskus irgend welche Beihülfe zu leisten nicht verpflichtet.

§ 9.

A. Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtstücke mit einem seiner Verpfändungsbefugniß unterliegenden Vieh- und Wirthschafts-Inventarium bis mindestens zu dem im besonderen Vertrage angegebenen Werthsbetrage während der Pachtzeit, jedoch ohne Anspruch auf Abnahme desselben bei der Rückgewähr, besetzt zu halten.
B. Er darf Heu, Grummet, Kartoffeln oder Rüben und deren bei ihrer Verarbeitung in Spiritus-, Stärke- oder Zuckerfabriken verbleibende und zum Futter dienende Rückstände, ferner Schilf, Stroh oder Dünger, bei Vermeidung einer Strafe von 20 Thlr. für jedes Fuder, nicht verkaufen, noch (den Fall einer Landeslieferung oder des Verbrauchs auf Wirthschaftsreisen ausgenommen) sonst von den Pachtstücken entfernen und ebensowenig außerhalb der gepachteten Grundstücke, bei gleicher Strafe für jede Nacht Hordenschlag, pferchen lassen.

§ 10.

Baum-Inventarium.

Die Bäume und Sträucher aller Art, einschließlich der dem abziehenden Pächter defektirten (§ 4) Stämme und Stücke, werden dem Pächter nach einem vollständigen Verzeichnisse übergeben. Außerdem hat er dies Baum-Inventarium in der Art ohne Ersatz-Anspruch zu vermehren, daß er jährlich auf jede Zweihundert Thaler Pachtzins einen Pflaumen- — oder sauren Kirschbaum, oder statt zweier Pflaumen- oder sauren Kirschbäume Einen Apfel-, Birnen- oder anderen Obstbaum guter Sorte, und außerdem zwei Weiden oder Pappeln, Rüstern, Espen, Birken oder andere nutzbare Bäume, sämmtlich in angemessener Höhe, nämlich von 6 Fuß bis zur Krone, anzupflanzen hat.

Die Benutzung des Kopf- und Reiserholzes von Weiden und anderen wilden Bäumen, soweit sie mit der Konservation der Bäume verträglich ist, ist ihm nach dem im besonderen Vertrage vorgeschriebenen Turnus gestattet. Dagegen ist ihm der Abhieb anderer als ganz abgestorbener Bäume, bei einer Strafe von Fünf Thalern für jedes Stück oder nach Wahl der Regierung bei Ersatz des doppelten Werths untersagt. Auch muß er jeden eingegangenen oder umgeschlagenen Baum oder Strauch in der nächsten Pflanzzeit durch einen guten, gesunden Stamm resp. Stock von angemessener Höhe ersetzen und so das gesammte Inventarium stets vollzählig erhalten. Wenn sich bei den von Zeit zu Zeit, wie beim Schluß der Pachtzeit, auf Veranlassung der Regierung stattfindenden Nachzählungen ergiebt, daß der Pächter diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, so hat er für jeden fehlenden

Pflaumen-, sauren Kirsch- oder Maulbeer-Baum	Sieben und einen halben Silbergroschen,
Aepfel-, Birn- oder anderen Obstbaum oder Weinstock	Funfzehn Silbergroschen,
Hopfenstuhl	Einen Thaler,
wilden Baum oder Strauch	Fünf Silbergroschen

unbeschadet seiner Verpflichtung zum Nachpflanzen, als Strafe zu erlegen. Sofern sich bei den Obstbäumen von der einen Sorte mehr und von der andern Sorte weniger, als hiernach vorhanden sein sollen, in vertragsmäßiger Beschaffenheit und Höhe vorfinden, ist eine Ausgleichung nach Verhältniß der oben gedachten Straffätze zulässig.

Findet sich bei der Pachtrückgewähr gegen das sonach zu erhaltende und zu vermehrende Baum-Inventarium ein Plus in guten gesunden Stämmen und Stöcken von angemessener Höhe vor, worauf allezeit die zuletzt gepflanzten Stämme und Stöcke zu rechnen sind, so hat der Pächter dasselbe zwar ebenfalls, jedoch gegen Vergütung der erweislichen, eventualiter durch Sachverständige zu bestimmenden Ankaufs- und Pflanzungs-Kosten zurückzulassen.

§ 11.

Ziegeleien. Wenn dem Pächter eine Ziegelei mitverpachtet und nicht besondere, bestimmt abgegrenzte Gruben zur Entnahme der erforderlichen Erde angewiesen sind, ist er verbunden, die Stellen, aus welchen er dies Material entnimmt, gleich nach beendigter Ausgrabung bei einer Strafe von 25 Thalern für jeden angebrochenen Morgen wieder zu planiren.

Fischereien. Bei Benutzung der Fischerei muß der Pächter bei einer Konventionalstrafe von 5 Thalern für jeden Kontraventionsfall sich insbesondere des Gebrauchs aller die Fischerei zerstörenden Werkzeuge enthalten, die Laichzeit streng beachten und den Saamenfisch schonen.

§ 12.

Bau-Verbindlichkeiten.

A. Der Pächter hat gegen die Regierung in keinem Falle einen Anspruch auf Errichtung bisher nicht vorhandener, oder auf irgend eine Aenderung, Erweiterung oder Verbesserung schon vorhandener Gebäude oder baulicher Anlagen.

B. Alle zu den Pachtstücken beim Pachtbeginn gehörenden oder während der Pachtzeit hinzutretenden oder zu denselben in irgend einer Beziehung stehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen aller Art ohne irgend eine Ausnahme, insbesondere ohne Beschränkung auf die im § 440. Th. I. Tit. 21. des Allgemeinen Landrechts genannten, und namentlich die baulichen Wirthschafts-, Fabrikations-, Schutz-, Wasser- und Kommunikations-Anlagen und Einrichtungen jeder Art, mit allem Zubehör, hat der Pächter auf eigene Kosten und ohne jeden Ersatz-Anspruch in guten Stand zu setzen, in solchem zu unterhalten und zurückzugewähren, auch wo nöthig, neu herzustellen, sowie die dem Fiskus dieserhalb gegen Mitinteressenten obliegenden Verbindlichkeiten zu erfüllen.

C. Mit gleicher Verpflichtung hat der Pächter die Sicherung und alle Aenderungen, Erweiterungen und Verbesserungen vorhandener, sowie die Herstellung neuer Anlagen vorgedachter Arten zu bewirken, insoweit solche aus rechtlicher, polizeilicher oder bautechnischer Nothwendigkeit erforderlich werden.

D. Die Wiederherstellung von Bau-Anlagen braucht, soweit nicht die Bestimmung zu C. Platz greift, nur in demselben Material zu geschehen, in welchem solche bisher vorhanden waren. Dieselbe muß auf Verlangen der Regierung aber auch in einem anderen Material vom Pächter bewirkt werden, in welchem Falle Letzterem der

dadurch gegen die Herstellung im bisherigen Material entstehende Mehrbetrag der Kosten ausschließlich der Fuhren von der Regierung erstattet wird.

E. In Ansehung der Dächer ist Pächter verpflichtet, außer den sonst nöthigen Ausbesserungen und Herstellungen derselben alljährlich mindestens

den 30sten Theil sämmtlicher Rohrdächer,
= 30sten = = Lehmschindel-Dächer,
= 24sten = = Ziegeldächer,
= 20sten = = Strohdächer und
= 15ten = = Holzschindel-Dächer und Bretter-Bedachungen

ohne Vergütung neu decken zu lassen. Die vorstehend angegebenen Quoten beziehen sich jedesmal auf die ganze von jeder Art der Dächer vorhandene Fläche. Soweit von dieser Leistung unter Zustimmung der Regierung in dem einen oder andern Jahre zweckmäßig nicht vollständiger Gebrauch zu machen ist, ist dieselbe in den folgenden Jahren nachzuholen.

In Absicht der mit andern als den vorgedachten Materialien gedeckten Dächer hat Pächter dasjenige jährlich zu leisten, was zu deren Erhaltung nach dem Gutachten des Kreis-Baubeamten nöthig ist.

§ 13.

Der Pächter muß den nach § 12. übernommenen Verbindlichkeiten unaufgefordert nachkommen; er darf aber Neubauten und neue Anlagen, wie alle den Umfang, die Bauart und Konstruction betreffenden Aenderungen der im § 12. B. gedachten Anlagen nur nach Maßgabe der vorgängigen Genehmigung der Regierung ausführen, widrigenfalls nach Wahl der Letzteren der Pächter entweder zur Zahlung einer Strafe von 50 Thalern oder zur Fortnahme der nicht genehmigten Anlage und Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist.

Bei Vermeidung gleicher Folgen ist der Pächter verbunden, darüber,
was, wie und wann von den im § 12. gedachten Anlagen bei Schäden und Mängeln reparirt, neugebaut oder hergestellt werden soll,
unbedingt die Anweisungen der Regierung zu befolgen.

§ 14.

Ausnahmen von den Bestimmungen des § 12. treten nur in folgender Art ein:

A. Die Wiederherstellung von Brandschäden an fiskalischen Gebäuden, welche ohne alles Verschulden des Pächters oder der durch ihn vertretenen Personen (§ 31. C.) entstanden sind und für welche der Versicherung gemäß Entschädigung gewährt wird, übernimmt die Regierung, welcher über diese Entschädigung die ausschließliche Disposition zusteht, mit der Maßgabe allein, daß der Pächter dazu jedenfalls die Fuhren unentgeltlich und

a. wenn die Gebäude nicht bei dem Domainen-Feuerschäden-Verbande betheiligt waren, auch die Dachdeckungen einschließlich aller Materialien, insbesondere der Latten oder sonstigen Holzunterlage und unbeschadet der Bestimmung im § 12. D., gleichfalls unentgeltlich zu leisten hat; beides jedoch nur zu einem der etwa gleichzeitig auf demselben Vorwerke abgebrannten mehreren Gebäude, dessen Auswahl der Regierung zusteht;

b. wenn aber die Gebäude bei jenem Verbande betheiligt waren und die Brand-Entschädigungsgelder zur Bestreitung der übrigen Kosten nicht ausreichen, den nöthigen Zuschuß ohne Ersatz-Anspruch zu leisten hat.

Sollten jene Kosten von den Brand-Entschädigungsgeldern überstiegen werden, so sind bis zum Belaufe dieses Ueberschusses dem Pächter die geleisteten Fuhren und im Falle zu a. die Dachdeckungen nach den von dem Kreis-Baubeamten zu arbitrirenden Sätzen zu vergüten.

B. Wenn Amts- und Vorwerks-Wohnhäuser, Deputanten- und Tagelöhnerhäuser, Pferde-, Rindvieh-, Schaf- und Schweineställe, Brau- und Brennerei-Gebäude, Ziegelei-Gebäude, Mühlen, Kornspeicher und Scheunen, ohne daß dem Pächter eine Verschuldung zur Last fällt,

a. durch Wasserfluthen gänzlich bis auf die Fundamente weggerissen, oder

b. durch Sturmwind in dem Maße beschädigt werden, daß nicht blos das Dach, einschließlich des Dachstuhls und Sparrwerks zerstört, sondern auch der übrige Theil des betroffenen Gebäudes ganz oder doch theilweise umgeworfen wird,

so erfolgt die Wiederherstellung auf Kosten der Regierung mit der Maßgabe, daß Pächter die dazu nöthigen Fuhren und Dachdeckungen, und zwar letztere einschließlich aller Materialien wie zu A. a., unentgeltlich zu leisten hat.

c. In den Fällen dagegen, wo die vorgenannten Gebäude, ungeachtet der vollständigen Erfüllung der Bauverbindlichkeiten Seitens des Pächters, durch Hauptreparaturen nicht mehr erhalten werden können, behält die Regierung sich vor, den Neubau zu bewirken, in welchem Falle der Pächter außer der unentgeltlichen Leistung der Fuhren und Dachdeckungen in dem zu a. und b. gedachten Umfange noch ein Fünftheil der gesammten übrigen Kosten zu tragen hat.

C. 1) Ist dem Pächter eine Ziegelei mit verpachtet, so ist er auf Verlangen verbunden, zu allen, bei A. und B. gedachten Neubauten die Mauersteine für die in der nächsten Umgegend stattfindenden Verkaufspreise mit einem Abzug von zwanzig Prozent in untadeliger Qualität herzugeben.

2) Bei allen Neubauten, welche nach den Bestimmungen zu A. und B. ausgeführt werden, bleibt die Festsetzung der Lage, Zahl, des Umfangs und der Einrichtung der wiederherzustellenden Gebäude, sowie die Wahl des Baumaterials lediglich der Regierung allein vorbehalten. Entstehen dadurch nach dem allein entscheidenden Anschlage des Baubeamten mehr Kosten, als durch eine Wiederherstellung in der bisherigen Lage, Zahl, Größe und Einrichtung oder in dem früheren Material verursacht würden, so werden zwar die mehreren Fuhren und in dem Falle zu A. a. auch die mehreren Dachdeckungen vom Pächter unentgeltlich geleistet, die übrigen Mehrkosten dagegen von der Regierung übernommen und vom Pächter mit Sechs Prozent verzinst und amortisirt; letzterer Betrag ist nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen zum ersten Male am 1. Dezember nach Abnahme des Baues abzuführen.

3) Kann ein nach den Bestimmungen zu A. und B. erforderlicher Neubau durch Benutzung eines in einem anderen Gebäude vorhandenen Raums bei zweckmäßiger Einrichtung desselben ohne Erschwerung des wirthschaftlichen Gebrauches wie der Beaufsichtigung dieses Gebäudes und ohne Eintrag des wirthschaftlichen Gebäudebedürfnisses nach dem Gutachten des Baurath umgangen werden, so ist die Regierung berechtigt, zur Vermeidung des Neubaues diese Einrichtung mit der vorbestimmten Beihülfe des Pächters zu bewirken, auch wenn dem anderweit einzurichtenden Gebäude dadurch ganz oder theilweise eine, gegen die bisherige veränderte, wirthschaftliche Bestimmung gegeben werden muß.

D. Wenn bei Gelegenheit einer Separation oder aus anderer Veranlassung, außer dem Falle des § 17. B., die Chaussirung oder ein sonstiger Ausbau von solchen Wegen, bei deren Unterhaltung Pachtstücke mitbetheiligt sind, zufolge Einverständnisses oder sonst rechtsverbindlichen Beschlusses der Interessenten ausgeführt werden sollte, so hat von den desfalls auf die Pachtstücke treffenden Prästationen der Pächter die Naturalleistungen sämmtlich, die Geldbeiträge aber nur zur Hälfte ohne Vergütung zu tragen. Die andere Hälfte der Letzteren wird von der Regierung übernommen, jedoch vom Pächter mit jährlich Fünf Prozent verzinst, welcher die Zinsen nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen mit dem 1. Dezember nach Vollendung der Anlage beginnend abzuführen hat.

§ 15.

Feuerlösch-geräthe.

Der Pächter ist verbunden, sämmtliche Feuerlösch-Geräthe, welche den Pachtstücken allein oder mit Anderen gehören, oder bezüglich derselben auf polizeiliche Anordnung beschafft werden müssen, gegen den Bezug der für ihren Gebrauch bei Feuersbrünsten etwa erfolgenden Prämien ohne weitere Vergütung in gutem Stande zu erhalten, wo nöthig zu erneuern, beziehungsweise neu zu beschaffen. Wenn eine zum Fahren eingerichtete Spritze nach dem Ermessen der Regierung wegen Abgängigkeit ohne Verschulden des Pächters durch eine neue zu ersetzen ist, so trägt jeder Kontrahent die Hälfte der behufigen Anschaffungskosten. Von den Kosten der Beschaffung einer zur Zeit des Pachtbeginnes noch nicht vorhandene Fahrspritze nebst Spritzenhaus bleibt der Pächter mit der Maßgabe befreit, daß er nur die zum Bau des Letzteren erforderlichen Fuhren unentgeltlich zu leisten hat.

§ 16.

III. Pachtzins.

Den jährlichen Pachtzins hat der Pächter in vier gleichen Raten praenumerando am 1. September, 1. Dezember, 1. März und 1. Juni jeden Pachtjahrs und zwar wie

alle sonstigen Zahlungen an den Fiskus auf seine Gefahr und Kosten in Thalerwährung an die Hauptkasse der verpachtenden Regierung oder an jede andere Kasse zu entrichten, welche von der Regierung bestimmt werden sollte. Die erste Rate ist vor der Uebergabe zu berichtigen. Wenn die Pacht zu Trinitatis, statt zu Johannis beginnen sollte, so ist für die Zeit von Trinitatis bis Johannis des ersten Pachtjahrs kein besonderer Pachtzins zu entrichten. Der Einwand der Kompensation ist außer dem Falle des § 18. so wenig wie die Retention des Pachtzinses dem Pächter gestattet.

§ 17.

IV. Pachtnebenverbindlichkeiten. Lasten und Abgaben.

A. Von den auf den Pachtstücken ruhenden Lasten und Abgaben trägt Fiskus nur:
1) die ihm als Patron rücksichtlich der Kirchen-, Pfarr-, Küsterei- und Schulgebäude obliegenden Bauverpflichtungen,
2) die Staatsgrundsteuern,
3) die Reallasten an festen Geld- und Körnerrenten, sowie die beim Pachtabschluß bestehenden in Gelde abzuführenden Roggenrenten an Berechtigte, auf welche das Ablösungsgesetz vom 15. April 1857, Ges.-Samml. S. 363, Anwendung findet,
4) die beim Abschluß des Pachtvertrages regulirten Geld- und resp. Natural-Renten an die Rentenbank und an früher Servitut-Berechtigte,
5) die gewöhnlichen und außerordentlichen baaren Jahresbeiträge an alle beim Abschlusse des Pachtvertrages bereits konstituirte Deich- und andere Meliorations-Verbände; werden die außerordentlichen Beiträge indeß zur Herstellung neuer Anlagen verwendet, so hat der Pächter dieselben mit 5 Prozent jährlich zu verzinsen und die Zinsen nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen mit dem 1. Dezember nach Vollendung der Anlage beginnend, abzuführen.

B. Alle übrigen den Pachtstücken obliegenden gewöhnlichen oder außergewöhnlichen Abgaben und Lasten jeder Art und ohne Ausnahme, namentlich die Landes-, Provinzial-, Kreis-, Korporations-, Societäts-, Verbands-, Kommunal-, öffentlichen, gemeinen und Privat-Lasten, Abgaben und Prästationen, ohne Unterschied, ob sie, oder die solche ausschreibende Korporation, Genossenschaft, Societät u. s. w. vor oder nach dem Abschluß des Pachtvertrags eingeführt, beziehungsweise konstituirt worden, muß der Pächter aus eigenen Mitteln ohne Vergütung tragen. Dahin gehören unter andern die Verpflichtungen zur Fürsorge für diejenigen der Armenpflege, sowie des Unterrichts Bedürftigen, welche nach Entscheidung oder Anerkenntniß der Regierung zum Gutsbezirke der verpachteten Domaine gehören, ferner die Obliegenheiten, welche entspringen
a. in der Provinz Preußen aus der Schul-Ordnung vom 11. Dezember 1845, Ges.-Samml. pro 1846, S. 1, mit Ausschluß der §§ 44 bis 46.,
b. in der Provinz Sachsen aus der Verordnung, betreffend die Beitragspflicht der Grundbesitzer zur Unterhaltung der Kirchen, Pfarren und Schulen vom 11. November 1844, Ges.-Samml. S. 698, auch in dem Falle, wenn den verpachteten Vorwerken das Patronat zusteht,
c. in der Provinz Schlesien aus dem Schul-Reglement vom 18. Mai 1801 mit der Maßgabe, daß die Ueberweisung des Brennmaterials dem Fiskus verbleibt.

Der Pächter muß auf seine Kosten die Quittungen der Empfänger über die gehörige Entrichtung der ihm hiernach obliegenden Lasten und Abgaben alljährlich dem von der Regierung zu bestimmenden Beamten nach dessen Wahl vorlegen oder behändigen.

§ 18.

Der Pächter ist verpflichtet, auf Anweisung der Regierung die im § 17. unter A. genannten Abgaben auf seine Kosten in den Fälligkeitsterminen an die Berechtigten zu entrichten. Die Beträge, von denen die Natural-Abgaben, auch wenn sie in Gelde abzuführen sind, nur mit den im besonderen Vertrage genannten Preisen in Ansatz gebracht werden dürfen, sind auf den Pachtzins abzurechnen.

§ 19.

Uebernahme v. Unglücksfällen.

Unbeschadet der Vorschrift des § 307. Thl. I. Tit. 21. des Allg. Landrechts übernimmt der Pächter ohne Anspruch auf Vergütung und Remission alle, auch die ungewöhnlichen Unglücksfälle einschließlich sowohl der allgemeinen als der in den §§ 562., 563., 576. und 577. daselbst besonders erwähnten Kriegsschäden und der Leistungen für Kriegs-

zwecke. Die gesetzlich aus Staatsfonds zu gewährenden Vergütungen für Kriegsleistungen werden hiermit dem Pächter überwiesen.

Von den im Kriege durch feindliche Behörden den Pachtstücken aufgelegten Geldabgaben und in Körnern bestehenden Natural-Lieferungen wird die Hälfte des mit Ausschluß des Eidesantrags erweislich gewährten Betrags dem Pächter vergütet. Die Vergütung der Körner-Lieferungen geschieht nach dem Martini-Durchschnittspreise der nächsten Stadt in demjenigen Pachtjahre, in welchem die Lieferung erfolgt ist.

Auf das Recht, im Falle des Krieges den Vertrag aufzukündigen, wird von den Kontrahenten verzichtet.

§ 20.

Versicherung der Gebäude gegen Feuerschäden.

A. Der Pächter schließt sich beziehungsweise
   a. in den Provinzen Brandenburg, Pommern und Sachsen dem für die Regierungs-Bezirke Potsdam, Frankfurt a. d. O., Stettin, Köslin, Magdeburg, Merseburg und Erfurt,
   b. in der Provinz Preußen dem für die Regierungsbezirke Gumbinnen, Königsberg, Danzig und Marienwerder

   bestehenden Domainen-Feuerschäden-Verbande an.

   Für jeden dieser beiden Verbände ist ein Regulativ vom Finanz-Ministerio erlassen, von welchem ein bezügliches, gedrucktes Exemplar dem Pacht-Vertrage angeschlossen wird. Der Pächter unterwirft sich diesem Regulativ und allen vom Finanz-Ministerio bereits genehmigten und noch zu genehmigenden Modifikationen und Ergänzungen desselben unbedingt. Seine desfallsige Verpflichtung bezieht sich auf sämmtliche mit den Pachtstücken übergebenen und denselben später hinzutretenden Gebäude.

   Falls vom Finanz-Ministerio der Anschluß einzelner oder aller Domainenpächter anderer Provinzen, sowie des Regierungs-Bezirks Stralsund an den Domainen-Feuerschäden-Verband, welchem der Pächter hiernach angehört, oder die Vereinigung der gedachten beiden Verbände mit oder ohne Hinzuziehung von Domainenpächtern in anderen Provinzen, oder die Vereinigung sämmtlicher Domainenpächter der Monarchie zu Einem solchen Verbande beschlossen werden sollte, so steht dem Pächter so wenig hiergegen, als gegen die in Folge dessen etwa zu treffenden Abänderungen der bestehenden Einrichtungen und Regulative ein Widerspruchs-Recht zu.

   Sollte der Domainen-Feuerschäden-Verband, welchem der Pächter angehört, wieder aufgehoben werden, so steht sowohl die Bestimmung derjenigen Versicherungs-Gesellschaft, bei welcher die Gebäude demnächst gegen Feuerschäden zu versichern sind, als die Festsetzung der Summen, mit welchen sie zu versichern sind, der Regierung allein zu. Die demgemäß zu leistenden Feuer-Versicherungs-Beiträge hat der Pächter sodann ohne Vergütung zu entrichten.

B. In den Provinzen Schlesien, Posen und Westphalen werden sämmtliche zur Pacht gehörende Gebäude gegen Feuersgefahr durch die Regierung zu dem ihr angemessen erscheinenden Betrage bei einer Feuerversicherungs-Societät oder nach ihrer Wahl dem zu I. gedachten Domainen-Feuerschäden-Verbande versichert. Die demgemäßen Beiträge hat der Pächter, und zwar im letzteren Falle unter Theilnahme an dem Domainen-Feuerschäden-Verbande unter den zu I. gedachten Bedingungen, ohne Vergütung zu entrichten.

C. In allen Provinzen und in allen Fällen hat der Pächter sämmtliche Feuer-Versicherungs-Beiträge zu entrichten, worüber die Ausschreiben vom Tage des Beginns der Uebergabe der Pachtstücke an bis zum Tage des Beginns der nach Ablauf der Pachtzeit seinerseits zu leistenden Rückgewähr ausgefertigt werden.

§ 21.

Versicherung der Feldfrüchte gegen Hagelschäden.

Der Pächter ist verpflichtet, die auf den Pachtstücken erbauten Halm-, Oel- und Schotenfrüchte stets angemessen bei einer Hagelschäden-Sozietät auf seine Kosten gegen Hagelschäden zu versichern und daß dies geschehen, bis zum 1. Juli jeden Jahres nachzuweisen, widrigenfalls er den doppelten Betrag der einjährigen Prämie der letzten Versicherung als Strafe zu erlegen hat, ohne Unterschied, ob die Versicherung ganz oder theilweise unterblieben.

Für das erste Kalenderjahr seiner Pachtzeit muß er in die bestehende Versicherung, gegen Erstattung der dafür bezahlten Prämie, in der Art eintreten, daß er gegen Cession aller Ansprüche an die Versicherungs-Gesellschaft auch den etwa vor der Uebergabe schon entstandenen Hagelschaden zu tragen hat.

Seine Ansprüche aus der Versicherung für das letzte Kalenderjahr seiner Pachtzeit hat er bei der Rückgewähr der Pachtstücke unter Aushändigung der Police, gegen Erstattung der dafür gezahlten Prämie, an seinen Pachtnachfolger oder an die Regierung in der Art abzutreten, daß die von ihm gehörig zu verfolgenden Ansprüche bezüglich eines vor der Rückgewähr entstandenen Hagelschadens gleichfalls auf den Cessionar übergehen.

§ 22.

Aufnahme von Kommissarien.

Der Pächter ist verpflichtet, den auf den Pachtstücken in Dienstgeschäften sich aufhaltenden Kommissarien des Ministeriums und der Regierung für sie und ihre Bedienung passende, mit den nöthigen Möbeln und Betten versehene Zimmer in seinem Wohnhause einzuräumen, zu heizen und zu erleuchten. Auch hat ihnen derselbe, wenn Extrapostpferde zur Stelle nicht zu haben sind, die erforderlichen Fuhren bis zur nächsten Poststation oder sonst auf eine ähnliche Entfernung gegen extrapostmäßige Vergütung zu stellen. Reisen die Kommissarien mit eigenen Pferden, so muß der Pächter den erforderlichen Stallraum zu deren Unterbringung und das nöthige Futter gegen Vergütung nach den Durchschnitts-Marktpreisen der nächsten Stadt in dem vorhergegangenen Monate hergeben.

§ 23.

Aufnahme von Gestütpferden.

Wenn Transporte Königlicher Gestütpferde ein Vorwerk berühren, so ist der Pächter desselben verbunden, die Pferde sowohl als die dazu gehörigen Aufseher und Leute aufzunehmen und zur Verpflegung der Ersteren das erforderliche Hart- und Rauchfutter gegen Vergütung nach den jedesmaligen monatlichen Durchschnitts-Marktpreisen der nächsten Stadt herzugeben. Auch muß der Pächter eines jeden Vorwerks, bei welchem der nöthige Stallraum vorhanden ist, oder eingerichtet wird, während der Beschälungszeit jährlich vier Monate hindurch die Verpflegung der auf demselben etwa unterzubringenden Landbeschäler gegen Vergütung in der oben gedachten Art übernehmen.

§ 24.

Der Pächter ist verpflichtet:

A. Falls ihm nach § 18. die Abführung von Abgaben in Anrechnung auf den Pachtzins übertragen wird, darüber wie über den nach Abzug derselben abzuführenden Ueberschuß des Pachtzinses richtig Buch zu führen und der Regierung die darüber nach ihrer Anweisung zu legende Rechnung mit den nöthigen Belägen alljährlich in dem bestimmten Termine, sowie jederzeit auf ihr Verlangen Auszüge aus dieser Rechnung auf seine Kosten einzusenden, Rechnungslegung, Gefälle-Erhebung und Vertretung des Fiskus.

B. auf Verlangen der Regierung jederzeit die Einziehung der Domainen-Gefälle aus den Ortschaften des bezüglichen Domainen-Amts-Bezirks, sowie die Zahlung der daraus etwa zu bestreitenden Ausgaben und die Ablieferung des Ueberschusses an die ihm zu bezeichnende Königliche Kasse, ingleichen die Führung und Ablegung einer besonderen Rechnung darüber nach näherer Anweisung der Regierung gegen eine den Dienstaufwand mit umfassende Remuneration von zwei Prozent dieser Gefälle zu übernehmen,

C. auf Verlangen der Regierung den Fiskus, als Eigenthümer der Pachtstücke, in allen dieselben betreffenden öffentlichen und Privat-Angelegenheiten, insbesondere auch in Ausübung der Polizei-Verwaltung in einem Umfange von drei Meilen unentgeltlich und ohne Entschädigung für etwaige Unkosten zu vertreten,

D. Deputanten, Gesindeleute, Tagelöhner und Einlieger, welche wegen Uebertretungen oder Vergehen in Königlichen Forsten oder Jagdrevieren bestraft worden, mit der nächsten Ziehezeit aus seinem Dienste zu entlassen.

§ 25.

V. Sicherungsmittel des Fiskus: für Leistungen vor der Uebergabe.

Wenn der Pächter einer von denjenigen Obliegenheiten, welche vor der Uebergabe zu erfüllen sind (§§ 16. 28. 31), nicht spätestens vier Wochen vor dem Pachtbeginn (§ 1.) genügt, so ist die Regierung neben Verweigerung der Uebergabe befugt, den Vertrag aufzuheben oder die Pachtobjekte auf Gefahr und Kosten des Pächters entweder zu administriren oder anderweit zu verpachten.

§ 26.

Buchführung.

Der Pächter hat bei einer Strafe von 25 Thalern für jede Zuwiderhandlung über

a. den Bestand, Ab- und Zugang jeder Sorte von Bäumen und Sträuchern (§ 10.),

b. über die etwa stattgefundenen Unter-Verpachtungen (§ 30.),

c. über die jährlichen Neudeckungen der Dächer (§ 12. E.)

nach der Anweisung der Regierung ordnungsmäßig Buch zu führen und daraus der Letzteren auf Erfordern richtige Abschlüsse und Extrakte auf seine Kosten einzureichen.

§ 27.

Revisionen.

Der Pächter hat sich den durch Kommissarien des Ministeriums oder der Regierung stattfindenden Revisionen der Pachtstücke und seiner Wirthschaftsführung zu unterwerfen und diesen Kommissarien auf Verlangen nicht allein jede hierauf bezügliche Auskunft zu ertheilen, sondern auch die Erfüllung seiner Pacht-Verbindlichkeiten nachzuweisen. Insbesondere hat er denselben seine auf die Naturalwirthschaft bezüglichen Rechnungen und Bücher jeder Art, namentlich die Düngungs-, Aussaat-, Erndte-, Erdrusch-, Viehbestands-Register auf der Pachtung zur Einsicht und Extrahirung vorzulegen.

§ 28.

Kaution.

Der Pächter hat vor der Uebergabe zur Sicherheit für die rechtzeitige Uebernahme der Pachtstücke und für Erfüllung aller seiner Verbindlichkeiten, sowie wegen der etwa von ihm zu vertretenden Schäden, Strafen, Kosten und Verzugszinsen eine Kaution zu dem im besonderen Vertrage bestimmten Betrage durch Verpfändung inländischer Pfand- oder Rentenbriefe oder solcher auf jeden Inhaber lautender Instrumente zu bestellen, auf welche die Allerhöchste Kabinets-Ordre wegen Annahme von Staatsschuldscheinen als depositalmäßige Sicherheit vom 3. Mai 1821, Ges.-Samml. S. 46, nebst Ergänzungen Anwendung findet. Die Kaution bleibt bis dahin verhaftet, daß die Verbindlichkeiten des Pächters nach vollendeter Pacht-Rückgewähr von der Regierung als erfüllt anerkannt sein werden. Die Zinsscheine mit Ausschluß der Talons und Stichkoupons werden dem Pächter belassen.

Die Regierung kann jederzeit die Kaution zur Deckung unerfüllter Verbindlichkeiten des Pächters in der Art verwenden, daß sie auf Höhe des von ihr festgesetzten Geldbetrags der Letzteren die Kaution und zwar ohne Zinsscheine, wenn solche vom Pächter der Aufforderung ungeachtet nicht eingereicht werden, durch Veräußerung an einer inländischen Börse einzieht. Insbesondere steht der Regierung frei, wenn der Pächter die Erfüllung einer der in den §§ 12.—14. gedachten Obliegenheiten verweigert oder verzögert, die nach einem für letzteren unbedingt verbindlichen Gutachten eines Baubeamten erforderliche bauliche Ausführung bewirken zu lassen und die Kosten aus der Kaution zu decken.

Der Pächter hat die Kaution, wenn sie ganz oder zum Theil während der Pachtzeit eingezogen worden, bis zur vorigen Höhe zu ergänzen.

§ 29.

Exekution.

Für den Fall, daß im Wege der Exekution die Wiederverpachtung der Pachtstücke erfolgen sollte, genehmigt der Pächter, daß solche bis zum Ablauf der vertragsmäßigen Pachtzeit geschehen kann.

§ 30.

Ausschluß von Cession und Unterverpachtung.

Eine Cession der Pacht, ebenso wie eine Unter-Verpachtung aller oder einzelner Vorwerke oder einzelner Acker- und Gartenstücke, sofern solche zusammengenommen den zehnten Theil der ganzen Vorwerksfläche übersteigen, ist dem Pächter nicht gestattet. Acker- und Gartenstücke darf er nur unter der Bedingung in Unterpacht austhun:

A. daß die Regierung befugt ist, in Abrechnung auf den vom Hauptpächter zu zahlenden Pachtzins, den Pachtzins des Unterpächters mit Ausschluß des Einwandes der Kompensation unmittelbar einzuziehen,
B. daß Vorauszahlungen des Unter-Pachtzinses auf mehr als ein Quartal der Regierung nicht entgegengesetzt werden dürfen.

§ 31.

Sonstige Kautelen.

Der Pächter verpflichtet sich, während der Pachtzeit

A. seinen Wohnsitz nur auf den Pachtstücken zu nehmen und sich der Leitung der Bewirthschaftung derselben selbst zu unterziehen,
B. innerhalb einer Entfernung von drei Meilen von den Pachtstücken kein Landeigenthum weder für sich noch für seine Ehefrau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte zu kaufen, zu pachten oder zu bewirthschaften,
C. für die, die Pachtstücke beschädigenden Handlungen oder Unterlassungen aller Personen, welche sich mit seiner Zulassung als Glieder seiner Familie längere oder kürzere Zeit auf demselben aufhalten, wie für seine eigenen als Selbstschuldner zu haften,

D. wenn er sich verheirathet, binnen vier Wochen nach seiner Verheirathung, wenn er beim Pacht-Abschlusse aber bereits verheirathet ist, vor der Uebergabe der Regierung die Ausfertigung derjenigen Urkunde zuzustellen, in welcher seine Ehegattin sich als Selbstschuldnerin für die Erfüllung aller von ihm übernommenen Obliegenheiten verbürgt,

E. alle etwaigen, im Laufe eines Pachtjahrs entstandenen Ansprüche an den Verpächter vor dem nächstfolgenden 1. August, bei Vermeidung des gänzlichen und unbedingten Verlustes der betreffenden Ansprüche, bei der Regierung schriftlich anzumelden.

§ 32.

VI. Erlöschen der Pacht durch Ablauf d. Zeit;

Eine Verlängerung des Pacht-Vertrages findet unter Ausschluß der §§ 325—332. Th. I. Tit. 21. Allg. Landrechts ohne ausdrückliche schriftliche Erklärung der Kontrahenten nicht statt.

§ 33.

durch den Tod des Pächters;

Wenn der Pächter vor Ablauf der Pachtzeit stirbt, so ist

A. die Kündigungs-Befugniß der Erben gänzlich und

B. die der Regierung

unter folgenden Bedingungen ausgeschlossen, nämlich:

1) daß beim Dasein mehrerer Erben nur ein einziger die Pacht fortsetzen darf,

2) daß dieser Erbe

a. seine Legitimation sowohl als Erbe wie zur alleinigen Uebernahme der Pacht unter Ausschließung etwaiger Miterben,

b. seine Dispositionsfähigkeit,

c. den eigenthümlichen Besitz des von der Regierung bei der Annahme des verstorbenen Pächters erforderten Vermögens,

d. seine der alleinigen Entscheidung der Regierung unterliegende persönliche landwirthschaftliche Qualifikation,

vor Ablauf der ersten fünf Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahrs der Regierung nachweist,

e. daß ferner weder er noch sein Ehegatte in einem Umkreise von 3 Meilen von den Pachtstücken ein Gut eigenthümlich oder pachtweise besitzen,

f. daß rücksichtlich seiner keiner der im § 34. Nr. 14. gedachten Umstände vorliegt.

Wenn unter den vorstehenden Bedingungen die Wittwe oder eine sonstige Erbin des Pächters die Pacht fortsetzen will, so hat dieselbe binnen vorgedachter Frist

g. statt des Erfordernisses zu d. einen von der Regierung genehmigten Wirthschafts-Administrator zu bestellen, und

h. im Falle der Verheirathung außerdem die Urkunde, wodurch ihr Ehemann als selbstschuldnerischer Bürge dem Pachtvertrage beitritt, in beglaubigter Form der Regierung zuzustellen. Erfolgt die Verheirathung erst später, so ist die erwähnte Urkunde binnen vier Wochen nach der Hochzeit zu beschaffen, widrigenfalls der § 34. Anwendung findet.

3) Die Kündigungs-Befugniß der Regierung ist nicht minder in dem Falle ausgeschlossen, wenn von den Erben die Pacht an einen Andern, bei welchem die zu Nr. 2. aufgeführten Erfordernisse nach dem allein entscheidenden Ermessen der Regierung vorhanden sind, cedirt und dieser endgültige Vertrag in beglaubigter Form vor Ablauf der ersten fünf Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahrs der Regierung eingereicht wird.

§ 34.

aus anderen Gründen.

Wenn der Pächter

1) Fossilien oder Mineralien gegen die Bestimmung des § 8. verwendet, nachdem dieserhalb bereits einmal eine Strafe gegen ihn von der Regierung festgesetzt worden,

2) das im § 9. erforderte Vieh- und Wirthschafts-Inventarium nicht vollständig hält, und die von der Regierung verlangte Ergänzung desselben nicht innerhalb der gesetzten Frist vollständig bewirkt,

3) von dem vorgefundenen oder mit Zustimmung der Regierung eingeführten Wirthschaftsplane ohne deren Genehmigung zum Nachtheile des Futtergewinns oder der Dünger-Produktion abweicht,

4) einer der Bestimmungen des § 9. B. entgegenhandelt, nachdem bereits einmal auf Grund jenes Paragraphen gegen ihn eine Strafe von der Regierung festgesetzt worden,

5) die ihm obliegenden Bau-Verbindlichkeiten (§§ 12—14.) im wiederholten Falle binnen der ihm von der Regierung gesetzten Frist nicht erfüllt,
6) in einem der § 26. vorgeschriebenen Bücher Angaben macht, die mit der Wirklichkeit nicht übereinstimmen,
7) die Vorlegung seiner die Naturalwirthschaft betreffenden Bücher (§ 27.) verweigert,
8) die eingezogene Kaution nicht binnen vier Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zur vorigen Höhe ergänzt (§ 28.),
9) gegen die Bestimmung des § 30. eine Cession der Pacht oder eine Unter-Verpachtung in Ausführung bringt,
10) dem § 31. A. oder
11) in einer oder der andern Art dem § 31. B. zuwiderhandelt,
12) die Urkunde wegen selbstschuldenerischer Bürgschaft seiner Ehefrau nicht binnen vier Wochen nach der Verheirathung der Regierung zustellt (§ 31. D. und 33.),
13) für einen Verschwender, Wahn- oder Blödsinnigen erklärt wird,
14) wegen Steuerdefraudation bestraft oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert, oder zu einer längeren als sechsmonatlichen Freiheitsstrafe verurtheilt wird,
15) in Wechselarrest gesetzt, oder wenn über sein Vermögen Konkurs eröffnet wird, oder wenn Inventarienstücke oder Einkünfte aus den Pachtstücken auf Antrag eines Gläubigers im Wege der Exekution mit Beschlag belegt worden,
16) wenn bei einer Exekution wegen Pacht-Verbindlichkeiten außer der Kaution und dem erforderlichen (§ 9.) Vieh und Wirthschafts-Inventarium nebst Saaten und den nothwendigen Vorräthen zur Fortsetzung der Wirthschaft kein Exekutionsobjekt bei ihm gefunden wird,

so kann in jedem dieser Fälle die Regierung zu jeder Zeit ohne an eine Frist zur Geltendmachung gebunden zu sein, verlangen, daß der Pachtvertrag nach ihrer Wahl entweder nach sechsmonatlicher Kündigungsfrist mit Ablauf des Pachtjahrs oder ohne Kündigungsfrist sofort aufgehoben werde.

Diese Befugniß hat die Regierung, falls der Vertrag mit mehreren Personen als Mitpächtern besteht, gegen alle Pächter auch alsdann, wenn nur bei Einem derselben eine der zu 1) 4) 6) 7) 12) 13) 14) 16) gedachten Bedingungen zutrifft.

Wenn gemäß vorstehender Bestimmungen der Pachtvertrag vor dem Ende der Pachtzeit aufgehoben wird, so hat der Pächter den Pachtzins bis zum Ablaufe des Pachtjahrs, in welchem die Räumung erfolgt, zu bezahlen, wogegen bis ebendahin die Sequestration der Pachtstücke auf Rechnung des Pächters erfolgt.

§ 35.

VII. Rückgewähr.

Bei der Rückgewähr muß Pächter die Vorräthe an Heu bloß gegen Vergütung der erweislichen Werbungskosten zurücklassen. Die Gärten, die Wörden (Achterhöfe, Hinterhöfe) und den Acker muß er, letzteren dem eingeführten Wirthschaftsplane gemäß, ordnungsmäßig bestellt und bedüngt und mit Gartengewächsen beziehungsweise mit Ackerfrüchten, und zwar mit reiner und guter Saat besäet, zurückliefern.

Sämmtlichen im letzten Pachtjahre gewonnenen Dünger muß er, bei Vermeidung einer Strafe von Einem Thaler für jedes vierspännige Fuder Dünger, welches er weniger ausgefahren hat, als nach dem Gutachten von Sachverständigen hätte geschehen können, bis zur Rückgewähr der Pachtstücke auf den Acker schaffen und daselbst verbreiten und unterpflügen lassen.

Die hiernach bewirkten Saaten und Bestellungsarbeiten, sofern sich dagegen nach wirthschaftlichen Grundsätzen nichts zu erinnern findet, werden ihm in folgender Art vergütet. Das eingesäete Wintergetreide wird nach dem Martini-Marktpreise der nächsten Stadt in dem der Rückgewähr der Pachtstücke vorangehenden Kalenderjahre und das Sommergetreide nach dem dortigen Durchschnitts-Marktpreise der Monate April und Mai des Jahres der Rückgewähr bezahlt. Andere eingesäete oder gepflanzte Fruchtarten sind nach ihrem Marktpreise in derselben Stadt zur Zeit der Aussaat, wenn aber über diesen keine amtlichen Nachrichten zu beschaffen sind, nach der Schätzung von Sachverständigen zu bezahlen. Für sämmtliche Acker-Arbeiten im Felde wird eine Vergütung, und zwar von fünfzehn Silbergroschen für jedes einmalige Haaken oder Pflügen eines Morgens, von zehn Silbergroschen für das Behäufeln der Kartoffeln mit dem Pfluge oder Haaken auf einen Morgen gewährt. Für die Garten-Arbeiten wird ihm das erweislich gezahlte Tagelohn erstattet. In vorstehender Vergütung ist die für das nothwendige Eggen und Walzen, für die Düngerfuhren und das Ausbreiten des Düngers, für die zu einer guten Bestellung

gehörige Ziehung von Gräben und Wasserfurchen und für sonstige Arbeiten mitbegriffen. Nur wenn er mehr Land in frischer Mistdüngung zurückläßt, als er in solcher beim Antritte der Pacht empfangen oder nach besonderer Bestimmung als Inventarium zu gewähren hat, soll ihm bezüglich dieser Differenz eine Fuhrlohns-Vergütung von Einem Thaler für den Morgen gewährt werden, vorausgesetzt, daß die Düngung der überschießenden Fläche im Verhältniß zur Beschaffenheit des Ackers wirthschaftlich ausreicht; die durch Hordenschlag bewirkte mehrere Düngung darf dabei nicht in Rechnung gebracht werden.

Im letzten Pachtjahre ist der Pächter verpflichtet, der Regierung die Mitaufsicht über die Ackerbestellung zu gestatten.

Wenn die vom Pächter beim Erlöschen der Pacht bestellt zu übergebenden Felder durch Frost, Nässe, Mäuse, Schneckenfraß oder andere dem Pächter nicht zur Last fallende Ereignisse, mit Ausnahme von Hagel, Schaden gelitten haben, in Folge dessen sich nach dem Ermessen der Regierung Nachsaaten nöthig machen, so hat der Pächter Letztere auf Verlangen gegen Ersatz bloß des Werthes des aufgewendeten Saamens nach den derzeitigen mittleren Marktpreisen der nächsten Stadt, das Zubereiten des Landes zur Nachsaat und das Nachsäen aber ohne Vergütung bewirken zu lassen.

Sämmtliche Arbeiten mit Einschluß der Fuhren, welche zur Erndte der Heu- und Ackerfrucht im letzten Kalenderjahre bis zur Rückgewähr der Pachtstücke erforderlich werden, hat der Pächter gegen bloße Erstattung seiner erweislichen baaren Auslagen ordnungsmäßig zu besorgen und den Erndte-Ertrag unverkürzt abzuliefern.

Karpfenteiche sind mit einem wirthschaftlich vollständigen, nach der Schätzung von Sachverständigen zu vergütenden Besatze zurückzugewähren, zu dessen Ermittelung dieselben im Herbste nach Ablauf der Pachtzeit unter Beiladung des früheren Pächters ausgefischt werden.

§ 36.

Wenn es auf Gutachten von Sachverständigen, welchen die Qualität gültiger Beweiszeugen beiwohnen muß, ankommt (cf. auch § 7.), wird der eine vom Pächter, der andere von der Regierung benannt, welche letztere für den Fall, daß beide Sachverständige differiren, den Obmann erwählt; in diesem Fall ist der Durchschnitt der Taxe von allen Dreien entscheidend.

§ 37.

Der Pächter darf nur für solche genehmigte Verbesserungen eine Vergütung fordern, für welche sie ihm ausdrücklich zugesichert worden; darüber hinaus findet ein Entschädigungsanspruch selbst in dem Falle nicht Statt, wenn die Pacht vor Ablauf der bedungenen Zeit aus irgend einem Grunde geräumt werden muß.

Auf das Retentionsrecht an allen oder einzelnen Pachtobjecten leistet der Pächter Verzicht.

§ 38.

Die gesetzlich oder kontraktlich erforderlichen Genehmigungen des Verpächters haben nur, wenn sie von der Regierung schriftlich ertheilt worden, verbindliche Kraft.

Um die Kündigung der Regierung in den zulässigen Fällen für gehörig geschehen zu achten, genügt es, daß die betreffende Verfügung an die Thür des auf dem Hauptpachtstück befindlichen Wohnhauses angeheftet wird.

§ 39.

Sämmtliche Kosten des Vertrags mit Einschluß der Kosten der öffentlichen Bekanntmachung des Licitations-Termins, der Zuziehung eines Richters oder Notars zum Licitations-Termin und der Vollziehung in beglaubigter Form, sowie der Stempel trägt der Pächter allein. Die Kosten der Uebergabe wie der Rückgabe werden vom Pächter zur Hälfte getragen.

Fürstenthum Rudolstadt.

Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Fürstlichen Domainen.

§ 1.
(Pachtzeit.)

§ 2.
(Pachtgeld.)

§ 3.

Lasten und Leistungen außer dem Pachtgelde.

Außer den im § 4 des speciellen Contractes aufgeführten Leistungen und Abgaben übernimmt Pachter alle landesherrlichen Abgaben an directen und indirecten Steuern, welche auf sein Gewerbe als Landwirth und Pachter und auf die von ihm betrieben werdenden landwirthschaftlichen Nebengewerbe, Zuckerfabrikation, Branntweinbrennereien, Brauereien, Essigsiedereien, Tabacksbau, Weinbau ꝛc. bereits gelegt sind oder noch gelegt werden sollten, sowie alle auf der verpachteten Domaine und deren Zubehörungen haftenden oder dieselbe treffenden Abgaben und Leistungen, ohne Unterschied, ob sie auf dem öffentlichen Rechte oder auf dem Privatrechte beruhen und ob sie aus dem Guts- oder Gemeinde-Verbande hervorgehen, oder aus dem Kirchen- und Schulverbande oder aus einer zwischen der verpachteten Domaine und einer Gemeinde im öffentlichen Interesse zur Erreichung bestimmter Zwecke gebildeten Gemeinschaft herrühren und gleichviel ob sie im Pachtcontracte namentlich aufgeführt sind oder nicht.

Insbesondere ist Pachter verpflichtet, die innerhalb der Grenzen der verpachteten Grundstücke oder an denselben liegenden oder doch zum Mitgebrauch Seitens der verpachteten Domaine dienenden Wege, namentlich auch solche Wege, bei deren Gebrauch auch andere Grundbesitzer betheiligt sind, auch in dem Falle, wenn von den übrigen Interessenten bei Gelegenheit einer Separation oder auch sonst die Chaussirung oder ein sonstiger Ausbau derselben beschlossen worden und die verpachtende Behörde diesem Beschlusse beitreten sollte, die desfalls auf die Pachtstücke treffenden Leistungen, mögen sie baar oder in natura oder theilweise baar und theilweise in natura gefordert werden, ohne alle Vergütung zu übernehmen und zu tragen.

Rücksichtlich der Kriegsschäden und Kriegsprästationen greifen lediglich die Bestimmungen des Gesetzes vom 27. Mai 1859, die Vertheilung, Tragung und Vergütung der Militairlasten betreffend, oder die sonst in dieser Beziehung fernerweit erlassen werdenden gesetzlichen Bestimmungen Platz.

Die verpachtende Behörde behält sich vor, der Fürstlichen Domaine oder einzelnen der verpachteten Grundstücke aufruhende Dienstbarkeiten, Lasten und Leistungen auch während der Pachtzeit in andere Leistungen (Geld-, Frucht- ꝛc. Renten) zu verwandeln oder gänzlich abzukaufen, bezüglich abzulösen und es hat der Pachter im ersteren Falle dem ursprünglich Berechtigten das verwilligte Aequivalent (an Geld, Frucht u. s. w.), im letzteren der verpachtenden Behörde die Zinsen des gezahlten Kapitals, bezüglich des Taxpreises der in andern Gegenständen (z. B. Grundstücken) gewährten Gegenleistung mit vier vom Hundert jährlich von dem Tage an, wo die Befreiung des Gutes von der fraglichen Last eintritt, bei jährlichen Leistungen vom letzten Fälligkeits-Termine an, auf die Dauer seiner noch übrigen Pachtzeit zu gewähren oder endlich noch nach der Wahl der verpachtenden Behörde die abgelöste Abgabe oder Leistung, wie vorher, jedoch nunmehr an das betreffende Fürstliche Rent- und Steueramt resp. Rentamt fort zu entrichten.

Von dem Pachter sind ferner zu bezahlen und bezüglich der verpachtenden Behörde zu erstatten:

a. alle Verläge, welche bei den Verhandlungen über die gegenwärtige Verpachtung entstanden sind;
b. die Kosten für Ausfertigung des Pachtcontractes nach Maßgabe des Sportelgesetzes vom 4. März 1859 und der hierzu etwa noch zu erlassenden gesetzlichen Bestimmungen;
c. die Gerichtskosten, welche durch das gerichtliche Anerkenntniß des Pachtcontractes und des Inventars und durch die Stellung der Caution, sowie Verbürgung der Ehefrau des Pachters verursacht werden;
d. alle Kosten der Rückgewähr des Gutes Seitens des abgehenden Pachters, sowie die der Uebergabe desselben an ihn mit Einschluß der von der verpachtenden Behörde festzusetzenden Reisekosten und Diäten der Beamten, welche an dem Geschäfte Theil nehmen, und
e. der vierte Theil der jährlichen Prämie für die Versicherungssumme der Domainengebäude.

Pachter ist verpflichtet, die gehörige Erfüllung dieser Leistungen und Abgaben durch Vorlegung der bezüglichen Quittungen nachzuweisen.

§ 4.

(Gegenforderungen des Pachters und Bestimmung der Zeit, binnen welcher solche geltend zu machen sind. Verzicht auf das Retentionsrecht.)

§ 5.

Uebergabe der Pachtgegenstände.

Pachter übernimmt die Pachtobjecte in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaiger Mängel und Schäden, sie seien von welcher Art und von welchem Umfange sie wollen, die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen oder auf Entschädigung oder Herstellung der verpachteten Sache in nutz- und brauchbaren Stand oder auf Ersatz der Kosten, welche ihm diese Herstellung verursacht, an die verpachtende Behörde Anspruch machen zu dürfen, und verzichtet daher hierauf ausdrücklich.

Sollten die Gutsgebäude in der Zeit zwischen dem Contractsabschlusse und der Uebergabe ganz oder theilweise zerstört werden, so hat Pachter bis zu deren Wiederherstellung, welche jedoch sobald als möglich erfolgen wird, auf eigene Kosten und Gefahr für sein Unterkommen und für das Unterbringen seiner Familie und seines Eigenthums Sorge zu tragen.

Dem Pachter werden, falls sein Vorgänger in der Pachtung das Gut nicht in dem inventarienmäßigen Zustande zurückgiebt oder sonst die ihm bezüglich der Rückgewähr obliegenden Verbindlichkeiten nicht erfüllt, die von diesem nach den Verhandlungen über das Uebergabegeschäft zu zahlenden Entschädigungssummen von der verpachtenden Behörde überwiesen. Entstehen aber zwischen der verpachtenden Behörde und dem abgehenden Pachter über die Rückgewähr Streitigkeiten, welche bei der Uebergabe nicht erledigt werden, so hat die verpachtende Behörde die Wahl, ihre Ansprüche entweder selbst auf dem Rechtswege zu verfolgen oder dieselben dem antretenden Pachter zu cediren. Im ersteren Falle hat dieser den Ausgang des Rechtsstreites abzuwarten und dessen Resultat dergestalt gegen sich gelten zu lassen, daß er nur dasjenige, was die verpachtende Behörde erstreitet und durch die Hülfsvollstreckung wirklich erhält, verlangen kann. Im zweiten Falle aber wird ihm von der verpachtenden Behörde keine Gewähr geleistet.

§ 6.

Verzicht auf Gewährleistung.

Die Verpachtung geschieht in Bausch und Bogen und es wird so wenig für den Umfang und die Güte oder die sonstige Beschaffenheit der Pachtstücke, wie wegen der davon zu tragenden Lasten und Abgaben aller Art, welche sämmtlich ohne Unterschied von dem Pachter noch außer dem Pachtzinse und ohne Anrechnung auf denselben getragen und mit übernommen werden, die Gewähr geleistet, vielmehr entsagt Pachter solcher Gewährleistung unbedingt. Namentlich ist und bleibt von dieser Verpachtung alles dasjenige ausgeschlossen, was nicht ausdrücklich im Pachtcontracte und im Inventare aufgeführt ist u. s. w.

§ 7.

Entziehung einzelner Grundstücke vom Pachtgute.

Sollten einzelne Grundstücke, Gebäude mit inbegriffen, oder Gutsgerechtsame während der Dauer der Pachtzeit von der verpachtenden Behörde veräußert, zu öffentlichen Zwecken abgetreten oder zu eigenen verwendet werden, so hat sich der Pachter mit den $3\frac{1}{2}$ procentigen Zinsen der der Fürstlichen Landescreditcasse für die Abtretung gebührenden

Kauf- oder Entschädigungssummen bezüglich des durch gerichtlich verpflichtete Taxatoren ermittelten Kaufwerthes jährlich oder, sofern die Gegenleistung in jährlichen Renten besteht, mit diesen auf die Dauer der noch übrigen Pachtzeit zu begnügen.

§ 8.

Inventarium an Mobilien.

Das gesammte Inventarium an Mobilien und Geräthschaften, welche sich in den Wohn- und Wirthschaftsgebäuden und sonst befinden, wird neu aufgenommen und wird, da der abgehende Pachter es in gutem Stande zu übergeben hat, bei der nunmehr vorzunehmenden Taxe überall der gute und brauchbare Zustand supponirt.

Pachter ist verbunden, bei seinem Abgange diese sämmtlichen Mobilien und Geräthschaften wenigstens in gleicher Anzahl, Qualität und Werth wieder zurückzulassen und was davon successive während der Pachtzeit abgeht, oder veraltet und unbrauchbar wird, mit so vielen anderen Stücken von guter Qualität wieder zu ersetzen und in gutem Stande wieder zu übergeben.

Sollte ein oder das andere Stück fehlen, so steht der verpachtenden Behörde die Wahl frei, ob sie das Mangelnde sich nach der festgestellten Taxe bezahlen oder ein anderes Stück dafür auf Kosten des Pachters anschaffen lassen will.

§ 9.

Feld-Inventarium.

Die Felder hat Pachter so bestellt und begattet zurückzulassen, wie sie ihm nach Ausweis des Inventariums übergeben worden sind. Sollte aber Pachter bei seinem Abgange weniger Feld begattet zurücklassen, als ihm übergeben worden ist, so ist er Samen, Artlohn, Düngung und was sonst dem Ackerbau zur Zeit des Antritts des nachfolgenden Pachters mangeln möchte, zu bezahlen und überdies noch allen dadurch verursachten Schaden zu ersetzen schuldig.

§ 10.

Behandlung der Pachtgegenstände.

1) Baulichkeiten.

a. Instandhaltung der Gebäude.

Der Pachter muß die Gebäude so, wie es einem sorgsamen Hausvater obliegt, in Obhut nehmen. Jede an denselben sich zeigende Wandelbarkeit oder Schadhaftigkeit muß er sofort nach gemachter Wahrnehmung bei der verpachtenden Behörde anzeigen. Wenn die Beseitigung einer Schadhaftigkeit, die bei einer zeitigen Anzeige mit weniger Kosten würde verknüpft gewesen sein, durch die Unterlassung oder Verspätung dieser Anzeige einen größeren Kostenaufwand verursachen sollte, so hat der Pachter den diesfallsigen Mehrbetrag zu ersetzen.

Pachter ist verpflichtet, über Feuer und Licht genaue Aufsicht zu führen, auch solches den Seinigen und seinem Gesinde einzuschärfen, indem er für alle Brandschäden an den Gutsgebäuden nebst Zubehörungen, welche denselben durch seine, der Seinigen und seines Gesindes Schuld und Verwahrlosung zugefügt werden sollten, zu stehen und dafür nicht nur mit der bestellten Caution, sondern auch mit seinem ganzen liegenden und fahrenden Vermögen zu haften und solche zu ersetzen hat.

Für den Fall, daß ein solches Feuerunglück durch des Pachters oder der Seinigen und seiner Leute Unvorsichtigkeit und Schuld entstünde und Pachter den dadurch erwachsenen Schaden ersetzte, so soll demselben die Summe, womit die abgebrannten Gebäude versichert waren, insofern und insoweit die Versicherungs-Gesellschaft die versicherte Summe gewährt, überlassen werden.

§ 11.

b. Baureparaturen und Bauten.

Hinsichtlich der Unterhaltung der Gebäude, sowie der vom Pachter zu tragenden Reparaturkosten greifen die Bestimmungen des Baureglativs vom 30. September 1853 und der dazu etwa noch zu erlassenden Nachträge und Zusätze Platz.

Alle und jede Fuhren bei sämmtlichen Baureparaturen incl. der Hauptreparaturen, selbst wenn diese sich bis zu einem Umbau steigern sollten, an den mitverpachteten Gebäuden und Zubehörungen, am Pflaster, an Garten- und anderen Mauern, bei den Uferbauten, bei etwaigen Bauten an Grundstücken, Wasserrissen und dergleichen, sowie die Hälfte der Fuhren bei Neubauten, hat Pachter einschließlich der Wegschaffung der Bauschutte unentgeltlich zu leisten. Ebenso ist er verpflichtet, die andere Hälfte der Fuhren bei Neubauten gegen landesübliche, jedoch billige Vergütung zu thun. Die zum Auf- und Abladen der Bauhölzer und der Schutte und alle zur Leitung des Geschirres erforderlichen Leute hat Pachter bei Reparaturen und Umbauten ganz, bei Neubauten zur Hälfte unentgeltlich zu stellen.

Bei Bauten, welche nach dem Ermessen der verpachtenden Behörde nicht verschoben werden können, müssen die Fuhren zu jeder von derselben bestimmten Zeit geleistet, bei

weniger dringenden Bauten aber soll Pachter während der Bestellzeit vierzehn Tage und während der Erntezeit vier Wochen lang verschont und ihm auch die Bestimmung des Tages, mit welchem diese Fristen anfangen, überlassen werden.

Bei allen auf der verpachteten Domaine vorfallenden Bauten ohne Ausnahme hat endlich der Pachter einen Platz zur Zulage und ein sicheres Behältniß zur Aufbewahrung der Geräthschaften unentgeltlich einzuräumen, das Graben nach Lehm, Thon, Sand und Steinen auf den Gutsgrundstücken ohne Entschädigung zu gestatten und das zum Kneten des Lehms erforderliche Stroh und die nöthige Spreu, soweit als er diese Materialien nicht anzukaufen braucht, ohne Vergütung herzugeben. Sind behufs vorgenommener Bauten Steinbrüche, Kies-, Lehm- oder Thongruben auf Gutsgrundstücken eröffnet worden, so kann der Pachter die Wiedereinebnung derselben nicht verlangen, es bleibt vielmehr vorbehalten, dergleichen Anlagen für den Bedarf bei künftigen Bauten ohne Entschädigung offen zu lassen.

Für den Fall, daß bei vorkommenden Neubauten den Gebäuden ein anderer, stets nur von der verpachtenden Behörde zu bestimmender Standort gegeben wird, hat der Pachter für das ihm dadurch etwa für andere Zwecke verloren gehende Areal eine Entschädigung nicht zu beanspruchen. Sollte auf des Pachters Ansuchen zu seiner Bequemlichkeit oder zum besseren Betriebe seiner Wirthschaft ein neues, bei seinem Pachtantritte noch nicht vorhanden gewesenes Gebäude aufgeführt oder ein vorhandenes erweitert werden, so läßt sich der Pachter eine verhältnißmäßige Erhöhung seines Pachtgeldes, welche wenigstens in den 5procentigen Zinsen von dem zum Bau verwendeten Kapitale besteht, gefallen.

§ 12.

2) Feldgrundstücke.

a. Im Allgemeinen.

Pachter ist verbunden, die sämmtlichen in Pacht übernommenen Feldgrundstücke nicht blos im gutem Stande zu erhalten, sondern auch deren Verbesserung sich fortwährend angelegen sein zu lassen.

Sollte Pachter mit Genehmigung der verpachtenden Behörde mehr bestellt haben, als er beim Antritt des Pachtes gefunden, so soll ihm der Samen erstattet werden; wenn er hingegen etwas mehr gedüngt oder gepferdt hätte, oder im Hofe oder Schafstalle mehr Düngung zurücklassen würde, als beim Antritt seines Pachtes vorhanden gewesen, so bleibt diese, so wie alle anderen Meliorationen der verpachtenden Behörde, indem Pachter ohnedies zur Verbesserung der Grundstücke ohne in irgend einer Weise Erstattung der Meliorationskosten prätendiren zu können, verpflichtet ist. Pachter hat dagegen den Nutzen der auf seine Kosten und durch seinen Fleiß ohne Nachtheil und Beschwerde eines Dritten und über die Bestimmungen des Inventariums hinaus verbesserten Felder ohne Erhöhung des Pachtgeldes während der Pachtzeit zu genießen. Im Uebrigen ist Pachter auch gehalten, von vorgenommenen beträchtlichen Meliorationen bei der verpachtenden Behörde Anzeige zu machen und darf sich selbiger ohne vorher ausgewirkte ausdrückliche Genehmigung keine die Substanz selbst verändernde Abweichung in der Benutzungsart des Pachtgutes oder einzelner Pachtstücke erlauben, auch hat er von den von ihm ohne vorherige Anfrage zulässigen, nach dem Obigen ins Werk gesetzten Meliorationen bei der verpachtenden Behörde gebührende Anzeige zu machen.

Rücksichtlich der etwa vorzunehmenden und von dem Ermessen der verpachtenden Behörde abhängigen Drainirungen wird bestimmt, daß

a. Pachter den gesammten Drainirungsaufwand, insoweit er von der verpachtenden Behörde zu tragen ist, mit 6 Procent jährlich zu verinteressiren hat, daß er
b. die sämmtlichen dabei vorkommenden Fuhren, einschließlich des Auf- und Abladens, unentgeltlich zu übernehmen,
c. die zum Abstecken erforderlichen Signale vorzuhalten,
d. die Zufüllung der Drainirungsgräben mit Ausnahme des ersten Spatenwurfs zur Bedeckung der Röhren, der auf herrschaftliche Rechnung erfolgt, desgleichen die Ausfüllung der überflüssig werdenden Gräben und die gehörige Einebnung der drainirten Grundstücke auf seine ausschließlichen Kosten zu besorgen und
e. die Drainirungen auf seine Kosten in gutem Stande zu erhalten und in solchem bei seinem Pachtabgange zu übergeben hat.

§ 13.

b. Artbare Ländereien.

aa. Wirthschaftssystem.

Dem Pachter wird zwar überlassen, die artbare Länderei unter Berücksichtigung der Lehren der rationellen Landwirthschaft und der localen Verhältnisse nach Gutdünken zu bewirthschaften, jedoch darf er von der bisherigen Eintheilung und Bewirthschaftungsart nur insoweit abweichen, als dadurch wohlerworbene Rechte dritter Personen nicht verletzt

werden und muß bei der Wahl und Ausführung seines Wirthschaftssystems immer den Grundsatz befolgen, daß der Betrieb der Landwirthschaft die Aufgabe hat, den höchsten Reinertrag vom Ackerbau nachhaltig zu erzielen. Pachter muß sich daher namentlich der Sömmerung mit harten Früchten enthalten und darf in den letzten zwei Pachtjahren nicht mehr als höchstens die Hälfte des Brachfeldes mit Sömmerungsfrüchten bestellen; sollte er aber mehr sömmern wollen, so hat er vorerst um Erlaubniß bei der verpachtenden Behörde nachzusuchen. Die Bestellung mit Sommerrübsamen oder anderen Sommerölfrüchten ist ihm in den letzten zwei Pachtjahren überhaupt nicht gestattet; auch hat Pachter zuvor die zur Sömmerung bestimmten Felder sattsam zu düngen und sich der Sömmerung in ungedüngtes Land schlechterdings zu enthalten, widrigenfalls aber den Schaden zu ersetzen. Die verpachtende Behörde behält sich vor, von Zeit zu Zeit Revision dieserhalb anzustellen.

Pachter hat sich des Futterkräuterbaues zu befleißigen und muß bei seinem Abgange vom Pachte mindestens diejenigen Flächen mit Futterkräutern bestanden übergeben, die das Gutsinventarium bezeichnet.

Denjenigen Pachtern, welche den Zuckerrübenbau zum Verkauf der Rüben betreiben wollen, soll zwar auf diesfallsiges Ansuchen bis auf einen gewissen, in jedem einzelnen Falle näher zu bestimmenden Theil des Erbauens und unter deshalb festzustellenden besonderen Bedingungen dies gestattet werden, es wird jedoch vorausgesetzt, daß Pachter gut wirthschaften, den angemessenen Viehstand vollzählig und in vollkommen gutem Zustande erhalten und den Bau der Rüben in einem den Verhältnissen der Domaine entsprechenden Umfange und in einer zweckmäßigen Fruchtfolge betreiben. Dabei wird zugleich bestimmt, daß Pachter sich alles Sommerölfruchtbaues gänzlich enthalten müssen und die erzeugten Rüben nur unter der Bedingung verkaufen dürfen, daß sie sich dabei mindestens 20 Procent vom Netto-Gewichte der abgegebenen Rüben an Preßrückständen ausbedingen und diese zur Fütterung des Domainenviehstandes verwenden.

§ 14.

bb. Düngung und Pferchschlag.

Das gewonnene Heu und Stroh, sowie überhaupt jedes Düngungs- und Fütterungsmittel mit alleinigem Ausschlusse der Körner muß lediglich in die Wirthschaft verwendet werden. Handelt der Pachter dieser Bestimmung, nach welcher insbesondere auch das Verbrennen von Stroh und anderen Fütterungs- und Düngungsmitteln für unerlaubt zu achten ist, auf irgend eine Weise zuwider, so hat er an die verpachtende Behörde den vierfachen Betrag des Werthes, welchen die dem Gute entzogenen Futter- und Düngungsmittel hatten, als Conventionalstrafe zu erlegen.

Uebrigens muß der Pachter die Düngung der Felder so eintheilen, daß nicht blos die besseren und in der Nähe liegenden, sondern auch die geringeren und entfernteren Aecker gehörig gedüngt werden und hat überhaupt hierbei Alles so einzurichten, wie es die Obliegenheit eines sorgsamen, verständigen und fleißigen Oeconomen ist.

Alles bei der demnächstigen Zurückgabe des Gutes vorhandene Stroh und sämmtlichen Dünger hat der Pachter unentgeltlich zurückzulassen, selbst dann, wenn das Inventar keinen oder einen geringeren, als den vorhandenen Betrag bezeichnet. Den im Inventar eingezeichneten Betrag muß der Pachter in jedem Falle gewähren. Eine unwirthschaftliche Verwendung der Strohvorräthe ist jeder Zeit unzulässig, ganz vorzüglich aber im letzten Pachtjahre.

Pferchen fremder Aecker selbst während der Mittagsruhe ist bei einer Conventionalstrafe von 43 Fl. 45 Kr. = 25 Thlr. für jeden gepferchten fremden Acker verboten.

§ 15.

c. Wiesencultur.

Der Pachter ist verpflichtet, Alles zu thun, was zu einer sorgfältigen und zweckmäßigen Pflege der Wiesen erforderlich ist. Insbesondere liegt ihm ob, die Gebüsche, Sträuche und Unkräuter auszurotten, Schutte und Steinmassen, die bei Ueberschwemmungen abgelagert worden sind, zu entfernen, die Maulwurfs- und Ameisenhaufen, sowie andere Anhöhen und Vertiefungen einzuebnen, schädliche Thiere zu vertilgen und zweckmäßige Bewässerungs- und Entwässerungsanlagen herzustellen, namentlich die Drainirungen, sowie die an und in den Wiesen vorhandenen Gräben gehörig offen und in gutem Zustande zu erhalten. Er hat für die Erhaltung resp. Herstellung einer guten Grasnarbe, Beseitigung schädlicher Moose u. s. w. und zu diesem Behufe dafür Sorge zu tragen, daß jedes Wiesengrundstück wenigstens alle drei Jahre einmal gedüngt werde und daß dies bei Düngermangel durch gehörige Compostwirthschaft ermöglicht wird.

Kömmt Pachter diesen Obliegenheiten nicht nach, so hat die verpachtende Behörde das Recht, die zur Unterhaltung und Verbesserung der Wiesen erforderlichen Arbeiten und Vorrichtungen selbst ausführen zu lassen und den Pachter zur Erstattung der aufgewendeten Unterhaltungskosten unbedingt, der Verbesserungskosten aber insoweit anzuhalten, als dieselben den Werth zweier dem Pachter zufließenden Jahresernten von der verbesserten Wiese nicht übersteigen.

Endlich darf der Pachter ohne Erlaubniß der verpachtenden Behörde, wie dies auch schon aus § 12 hervorgeht, bei einer Conventionalstrafe von 43 Fl. 45 Kr. = 25 Thlr. keine Wiese umbrechen.

§ 16.

d. Gärten- und Baumpflanzungen.

In den Gärten darf der Pachter ohne vorhergängige Erlaubniß der verpachtenden Behörde keine wesentliche Veränderung vornehmen, widrigenfalls er nicht nur eine Conventionalstrafe von 43 Fl. 45 Kr. = 25 Thlr. zu zahlen, sondern auch alle verursachten Schäden zu ersetzen hat.

Der Obstcultur hat der Pachter besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Er hat daher nicht nur für die Erhaltung und das Gedeihen der vorhandenen Obstbäume, insbesondere für deren Versehung mit tüchtigen Pfählen, sondern auch, so weit es mit Nutzen geschehen kann, für die Vermehrung derselben und die Veredlung der Obstsorten zu sorgen. Insbesondere ist er verpflichtet, für jeden abgestorbenen oder nicht mehr tragbaren Obstbaum, dessen Holz ihm übrigens als Nutzung verbleibt, sowie überhaupt für jeden abgehenden Obstbaum einen neuen gesunden von edler Sorte und von mindestens sechs Fuß Stammhöhe innerhalb Jahresfrist zu setzen und mit einem gehörigen, genügend starken und langen Pfahle zu versehen oder im Unterlassungsfalle für jedes Stück an die verpachtende Behörde eine Conventionalstrafe von 8 Fl. 45 Kr. = 5 Thlr. zu bezahlen. Bei gleicher Strafe darf er auch keinen gesunden oder noch tragbaren Obstbaum, gleichviel ob er zum Inventar oder Superinventar gehört, abhauen oder herausnehmen.

Die vorhandenen Weiden- und sonstigen Anpflanzungen an den Ufern hat der Pachter nicht nur zu erhalten, und resp. zu verjüngen, sondern auch durch Bestockung von Blößen, die sich zu einer solchen Bepflanzung eignen, thunlichst zu vermehren, damit auf diese Weise den Beschädigungen an den Ufern, welche übrigens Pachter aus eigenen Mitteln zu unterhalten haben, möglichst vorgebeugt wird.

Hinsichtlich der an den Gutsgärten und sonst befindlichen Stackete treten die Bestimmungen des Bauregulativs vom 30. September 1853 in Kraft.

Sämmtliche lebendige und trockene Zäune und Hecken erhält Pachter auf seine alleinigen Kosten in gutem Zustande und pflanzt, wo es nöthig und sonst geschehen kann, Dornen und Gebüsche zum Selbstwuchse ein.

Die von Zeit zu Zeit zur Ergänzung nöthigen Stangen, Pfähle, Spieße hat Pachter auf eigene Kosten ohne alle Vergütung anzuschaffen.

§ 17.

(Hütungen in den Fürstlichen Forsten; deren Aufhebung, sowie die anderer Hütungsgerechtigkeiten, muß sich Pächter gefallen lassen und erhält dagegen den Genuß des dafür gewährten Aequivalentes.)

§ 18.

Viehhaltung.

Der Pachter ist schuldig, es niemals bei seiner Pachtung an hinreichendem und tüchtigem Vieh, sowohl zur Anzucht als Nutzung mangeln zu lassen, vielmehr muß er soviel von allerhand Gattung guten Viehes und besonders, wenn es die Huth gestattet, einen angemessenen und möglichst veredelten Schafviehstand bis zu seinem Abzuge stets haben und halten, damit die Felder gehörig bestellt und denselben die nöthige Düngung verschafft werde.

Wenn der Pachter den zur richtigen Bewirthschaftung des Pachtgutes erforderlichen, bei der Ueberlieferung von der verpachtenden Behörde nach Befinden bestimmt werdenden und nach dem Raume, welchen die vorhandenen Stallungen darbieten, aufzustellenden Viehstand nicht hält und ihm eine Verminderung desselben, welche wenigstens dem vierten Theile gleichkömmt, zur Last fällt, so soll er für die Verminderung des Viehstandes einen von drei unpartheiischen Sachverständigen, von denen jeder Theil einen und beide Sachverständigen den dritten wählen, zu bestimmenden Schadenersatz leisten, auch nach Befinden der Pachtung verlustig sein und es treten dann die im § 21. festgesetzten Bestimmungen ein.

§ 19.

Fischerei.

Bei Benutzung der Fischerei muß Pachter derselben sich insbesondere des Gebrauchs aller die Fischerei zerstörenden Werkzeuge enthalten, die Laichzeit streng beachten und den Samenfisch schonen. Sind ihm Karpfenteiche mit verpachtet, so muß er auf deren stets vollständige Besetzung nach Maßgabe des vorgefundenen oder ihm neu vorgeschriebenen Turnus, in welchem die Teiche bewässert oder trocken gelegt und besäet werden müssen, besonders halten.

Das bei solchen Teichen vorhandene Besatz-Inventarium an Fischen wird ihm, soweit es der verpachtenden Behörde gehört, mit der Verpflichtung, solches dereinst, wie er es empfangen, zurückzuliefern, in natura mit übergeben. Insofern solches zur wirthschaftlichen vollständigen Besetzung der Teiche nicht ausreicht, muß er aber auch das hierzu nöthige Superinventarium an Fischen bei seinem künftigen Abzuge gegen Erstattung der erweislichen Ankaufskosten mit Zusatz von 10 Procent aufs Jahr für die Zeit von dem zuletzt vor der Rückgabe stattgehabten Besatz bis zum Ablaufe der Pacht zurücklassen und sollen behufs der Ermittelung dieses Superinventars die Teiche im nächsten Herbst nach Ablauf seiner Pacht mit seiner Zuziehung gefischt werden.

§ 20.

Nachweisung gehöriger Bewirthschaftung und Pflicht zur Führung von Wirthschaftsregistern.

Der Pachter ist verbunden, genaue Register zu führen:

1) über die Düngung nach Fuderzahl mit Angabe der Stärke der Bespannung und nach dem Flächenmaße der gedüngten Aecker und Wiesen unter Angabe der Grundstücke, wohin der Dünger mit Wagen geschafft oder wo durch Hordenschlag gedüngt ist, und der Getreide- und anderen Fruchtarten, zu welchen der Mist aufgefahren oder gehordet worden ist;
2) über die Aussaat an Getreide und anderen Ackerfrüchten aller Art, und zwar speciell von jeder Sorte oder Fruchtart, beziehungsweise nach Scheffelmaß, Flächenmaß und Gewicht, mit Angabe der Grundstücke, wo die Aussaat stattgefunden, sowie mit Angabe der Pflugarten;
3) über die Ernte an Getreide und anderen Ackerfrüchten nach Scheffelmaß und Schocken und, anlangend Kleeheu und anderes Heu von Aeckern, nach Fudern mit Angabe der Bespannung und zwar speciell von jedem Ackerstück;
4) über den Gewinn an Wiesenheu und Grummet nach Fudern, mit Angabe der Bespannung und zwar speciell von jeder Wiese;
5) über den Bestand, Ab- und Zugang von Vieh und
6) über den Bestand, Ab- und Zugang an Obst- und anderen Bäumen unter specieller Angabe der Grundstücke, Wege ꝛc., wo solche stehen, resp. abgegangen oder hinzugekommen sind.

Diese Register hat Pachter nach den ihm zuzufertigenden Formularen zu führen und solche, wenn es verlangt wird, jederzeit unweigerlich den von der verpachtenden Behörde abgeordnet werdenden Commissarien zur Einsicht und zum Gebrauche vorzulegen. Wird es gefordert, so ist sowohl der Pachter als dessen Verwalter und Hofmeister dieselben eidlich zu erhärten verpflichtet.

Diese Register muß Pachter beim Ausscheiden aus der Pacht zurücklassen, am Schlusse jeden Jahres aber solche gehörig abschließen und Abschriften derselben bei der verpachtenden Behörde einreichen. Für den Fall, daß Pachter diese Register nicht oder doch nicht nach den vorgeschriebenen Formularen, oder nicht vollständig führen, oder nicht gehörig aufbewahren sollte, verfällt derselbe für jedes in einem Jahre über einen der vorgedachten Gegenstände, sofern er bei seiner Pachtung vorkommt, fehlende oder nicht nach den vorgeschriebenen Formularen oder unvollständig geführte Register in eine Conventionalstrafe von 17 Fl. 30 Kr. = 10 Thlr.

§ 21.

Revision des Gutes.

Der Pachter macht sich verbindlich, sich zu jeder Zeit einer von der verpachtenden Behörde verfügten Revision seiner Wirthschaftsführung und des Inventars zu unterwerfen.

Würde sich bei einer solchen Revision, bei welcher jedoch, wenn Zweifel gegen die gute Wirthschaftsführung des Pachters vorliegen, unter Leitung eines Commissarius der verpachtenden Behörde drei vor Gericht verpflichtete, unpartheiische und unbescholtene sachverständige Landwirthe, wovon der eine von der verpachtenden Behörde, der andere von der Gerichtsbehörde des Pachters und der dritte von dem letzteren selbst gewählt

wird, hinzu gezogen werden müssen, nach Stimmenmehrheit dieser Sachverständigen ergeben, daß die Wirthschaftsführung nicht ordnungsmäßig und pfleglich geschieht, daß der nöthige Viehstand fehlt oder in schlechter Beschaffenheit vorhanden ist u. s. w. und dadurch in irgend einer Weise das Gut selbst verschlechtert wird, so steht der verpachtenden Behörde das Recht zu, auf dem Grunde der bei dieser Revision aufgenommenen, durch die verpflichteten Landwirthe mit unterzeichneten Protocolle auf Aufhebung des Pachtes, sowie auf Exmission des Pachters zu klagen und es unterwirft sich der letztere allen unten in den §§ 32 und 34 sowohl in Bezug auf die Abkürzung des gerichtlichen Verfahrens, als in Betreff der Schadloshaltung durch die geleistete Caution gestellten und eingegangenen Bedingungen.

§ 22.

Gutsgerechtigkeiten und Erhaltung der Pachtobjecte.

Der Pachter hat darauf zu sehen, daß die Gutsgerechtsamen in keiner Weise geschmälert werden oder verloren gehen ... u. s. w.

Es liegt ihm ferner ob, die Grenzen der zu der erpachteten Domaine gehörigen Grundstücke zu wahren ... u. s. w.

§ 23.

(Beeinträchtigungen des Gutes sind der verpachtenden Behörde rechtzeitig anzuzeigen; Verbot eigenmächtiger Prozeßführung.)

§ 24.

Ablösungen, Gemeinheitstheilungen und Zusammenlegungen.

Findet während der Dauer der Pachtzeit Ablösung der Realberechtigungen oder Gemeinheitstheilung mit oder ohne Zusammenlegung im Wege des gesetzlichen Verfahrens oder durch Verträge ganz oder theilweise Statt, so muß sich Pachter mit der Nutzung derjenigen Entschädigung oder Abfindung begnügen, welche die verpachtende Behörde erhält.

Ist die der verpachtenden Behörde gegebene Entschädigung ein Kapital, so besteht die dem Pachter zu gewährende Nutzung darin, daß ihm das fragliche Kapital von dem Tage an, an welchem es die verpachtende Behörde empfangen hat, bis zum Ablaufe seiner Pachtzeit alljährlich mit $3\frac{1}{2}$ Prozent verzinst wird; andernfalls hat er sich mit der Benutzung der als Ablösungsmittel von der verpachtenden Behörde erworbenen Grundstücke zu begnügen und kann eine weitere Vergütung nicht in Anspruch nehmen.

Uebrigens liegt es dem Pachter ob, die Zusammenlegung der verpachteten Grundstücke nach Möglichkeit zu befördern. Die Ausführung des Planes über die Separation und Zusammenlegung, so wie solcher entweder durch Entscheidung der competenten Behörde oder im Wege des Vergleichs von der verpachtenden Behörde festgestellt wird, muß er sich ohne Widerspruch gegen die Art oder Zeit der Ausführung gefallen lassen. In keinem Falle darf der Pachter, die Abfindung der verpachtenden Behörde mag ausfallen, wie sie wolle, die Pacht kündigen oder die Errichtung neuer oder die Vergrößerung der vorhandenen Gebäude in Anspruch nehmen. Er übernimmt aber die Verpflichtung, alle diejenigen Arbeiten unentgeltlich zu verrichten, die sich zur gehörigen Herstellung der ihm bei der Separation überwiesen werdenden Felder und Wiesen nöthig machen werden und das ganze Gutsareal in gutem Culturzustande bei seinem Abgange zu übergeben, ohne wegen der nothwendig werdenden Meliorationen irgend einen Anspruch auf Entschädigung geltend machen zu können.

§ 25.

Verzicht auf Pachterlaß bei Zufällen.

Pachter entsagt allen Ansprüchen auf Erlaß des Pachtgeldes ... u. s. w.

§ 26.

(Verpflichtung des Pachters zur Versicherung gegen Hagelschlag und Feuerschäden.)

§ 27.

(Unterwerfung unter die Gesetze.)

§ 28.

(Heimathsverhältnisse.)

§ 29.

(Selbstbewirthschaftungspflicht des Pachters und Verbot der Selbstbewirthschaftung von Grundstücken außer dem Pachtgute; widrigenfalls Conventionalstrafe von 100 Thlr., außerdem eventuell Aufhebung des Contracts.)

§ 30.

Verpflichtung des Pachters zur Auskunftsertheilung und Besorgung von Aufträgen.

Pachter muß in allen das Gut oder die Pachtverhältnisse betreffenden Angelegenheiten auf Veranlassung der verpachtenden Behörde mündlich oder schriftlich Auskunft geben. Ebenso muß er auch die bei ihm wohnenden Familienglieder, sowie die in seinem Dienste stehenden Personen auf Verlangen zur Vernehmung stellen. Von der verpachtenden Behörde wird weder dem Pachter, noch den vorerwähnten dritten Personen wegen ihrer Reisen zu den Vernehmungsterminen eine Entschädigung geleistet und es hat daher der Pachter die etwaigen desfallsigen Ansprüche jener dritten Personen aus eigenen Mitteln zu befriedigen. Ferner verpflichtet sich der Pachter, alle Aufträge, welche ihm in Angelegenheiten des Pachtgutes, namentlich in Rechts-, Separations- und Ablösungssachen, sowie in gutspolizeilichen Angelegenheiten von der verpachtenden Behörde ertheilt werden, unentgeltlich zu besorgen. Uebrigens muß er in allen Fällen, in welchen der verpachtenden Behörde durch verweigerte, verzögerte oder fehlerhafte Erfüllung der in diesem § enthaltenen Vorschriften ein Schaden zugefügt worden ist, diesen ersetzen.

§ 31.

Verpflegung von Beamten.

Pachter hat den Commissarien, wenn sie am Orte sich in Dienstgeschäften der Domainen-Verwaltung aufhalten, für sie und ihre Bedienung die dazu passenden Zimmer einzuräumen und letztere auf Erfordern zu heitzen, zu erleuchten und mit den nothwendigen Möbeln und Betten zu versehen.

Wenn an Ort und Stelle die erforderlichen Transportmittel mangeln, so hat Pachter zur Weiterbeförderung der Commissarien die erforderlichen Fuhren bis zur nächsten Poststation oder sonst auf eine ähnliche Entfernung gegen extrapostmäßige Vergütung zu leisten. Haben dagegen die Commissarien Pferde bei sich, so muß Pachter den erforderlichen Stallraum zu deren Unterbringung und die Streu unentgeltlich, das nöthige Futter aber gegen Vergütung des jedesmaligen Preises hergeben.

§ 32.

(Cautionsbestellung.)

§ 33.

(Bürgschaft der Ehefrau des Pachters.)

§ 34.

Folgen säumiger Erfüllung der Pachtverbindlichkeiten.

Der Pachter unterwirft sich hinsichtlich der Beitreibung des Pachtgeldes und der übrigen contractlichen Zahlungen unter Verzichtleistung auf rechtliches Gehör der Execution der betreffenden Verwaltungsbehörde nach Maßgabe der Bestimmungen der Executionsordnung vom 10. Juni 1854.

Bleibt der Pachter mit einer dreimonatlichen Rate der jährlichen Pachtgelder sechs Wochen nach der Verfallzeit im Rückstande oder leistet er sonst irgend einer von ihm übernommenen Verbindlichkeit nach vorgängiger mit der Androhung der Folgen verbundenen Erinnerung binnen der von der verpachtenden Behörde zu setzenden Frist keine Genüge, so steht der verpachtenden Behörde zu jeder Zeit das Recht der sofortigen Auflösung des Pachtvertrages zu. Macht sie von diesem Rechte Gebrauch, so hat der Pachter das Pachtgut unweigerlich zu räumen und alle aus einer solchen, durch ihn selbst veranlaßten unzeitigen Aufhebung des Pachtverhältnisses für die verpachtende Behörde entstehenden Schäden dieser zu ersetzen, insbesondere ihr auch den bei einer Wiederverpachtung sich etwa ergebenden Mindererlös auf sämmtliche noch verbleibende Pachtjahre sofort zu bezahlen, während er an einen Mehrerlös keinen Anspruch hat.

Verweigert der Pachter die Rückgabe des Gutes, so bedarf es zu seiner Exmission in diesem Falle so wenig, wie in allen übrigen, in welchen der Pachter das Gut zu räumen hat, der Betretung des Rechtsweges, sondern die verpachtende Behörde ist befugt, die Exmission des Pachters aus der Pachtung vollstrecken zu lassen. Dieser Exmission unterwirft sich der Pachter, indem er auf vorheriges rechtliches Gehör hierdurch unbedingt Verzicht leistet.

Zurückgabe des Gutes.

§ 35.

1) Pachtverläng.

Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses findet nicht statt ... u. s. w.

§ 36.

2) Kein Vorpachtungs- u. Zurückbehaltungsrecht.

Dem Pachter steht nach beendigter Pachtzeit auf ein Vorpachtungsrecht kein Anspruch zu. Ebenso entsagt er jedem Zurückbehaltungsrechte ... u. s. w.

§ 37.

Die Erben des Pachters sind, wenn derselbe während der Pachtzeit mit Tode abgehen sollte, zur Fortsetzung des Contractes verpflichtet, nicht aber die verpachtende Behörde, welche in der Weise zu kündigen berechtigt ist, daß die Rückgewähr des Gutes mit dem Ablaufe des auf die Kündigung folgenden Pachtjahres erfolgen muß. In gleicher Weise ist die verpachtende Behörde befugt, falls der Pachter in Concurs gerathen sollte, den Pachtcontract sofort aufzuheben, sowie der Pacht gekündigt werden kann, wenn auf Antrag eines oder mehrerer Gläubiger Früchte der Pachtstücke, Inventarienstücke oder sonstige Vermögensstücke des Pächters gerichtlich mit Beschlag belegt werden, oder wenn im Laufe der Pachtzeit sich ergiebt, daß dem Pächter das Eigenthum oder die Dispositionsbefugniß an einem so bedeutenden Theile der Inventarienstücke nicht zusteht, daß die Sicherheit der verpachtenden Behörde, worüber dieser allein die Entscheidung zusteht, gefährdet erscheint, oder wenn Pachter sich einer Steuer-Defraudation schuldig macht, oder wenn er zur Untersuchung gezogen und auf Entziehung der staatsbürgerlichen Rechte wider ihn erkannt worden ist oder endlich wenn er zur Untersuchung gezogen und auf eine härtere Strafe als sechsmonatliches Arbeitshaus wider ihn erkannt worden ist.

3) Kündigungsrecht der verpachtenden Behörde beim Tode des Pachters und bei Concursprocessen wider denselben u. s. w.

Macht die verpachtende Behörde von diesem Aufhebungs- und Kündigungsrechte Gebrauch, so ist sie zu irgend einem Ersatz der den Betheiligten etwa hierdurch verursachten Schäden nicht verbunden.

§ 38.

Mit dem Ablauf der contractmäßigen Pachtzeit tritt die Verbindlichkeit des Pachters zur Rückgewähr der Pachtstücke von selbst ein, ohne daß es einer Kündigung bedarf und hat er das Gut nebst Zubehör in dem Zustande zurückzugeben, wie es das dem Contracte angehängte Inventar und bezüglich dessen spätere Ergänzungen vorschreiben.

4) Rückgewähr. a. Ueberhaupt.

§ 39.

Alle Gegenstände, welche der Pachter nach dem Bauregulative vom 30. September 1853 zu erhalten und herzustellen hat, muß er in brauchbarem Zustande zurückgewähren, wenn er sie auch bei der Uebergabe nicht in solchem Zustande bekommen haben sollte.

b. In Betreff der Gebäude.

§ 40.

Im letzten Pachtjahre hat der Pachter die Aussaat der Winter- und Sommerfrüchte, sowie der Futterkräuter durch Säeleute, welche die verpachtende Behörde ernennt und gerichtlich verpflichten läßt, auf seine Kosten bewirken zu lassen. Die sämmtlichen erpachteten Felder hat der Pachter nach dem Inventar und in einem solchen Zustande, wie es von einem guten Landwirthe vorauszusetzen ist, zu übergeben; die bestellt zu hinterlassenden Grundstücke insbesondere müssen ohne Tadel mit gutem reinen Samen und zwar in solcher Menge, als die verpflichteten Säeleute zum Besäen derselben verlangen und brauchen werden, besäet sein.

c. In Betreff der Feldgrundstücke u. Gärten.

Dem Pachter wird hierdurch die Verbindlichkeit auferlegt, zu gestatten, daß sich sein Nachfolger im Pachte um die Bestellung der Felder und um die Begattung der Brache, namentlich auch um die Besömmerung derselben innerhalb der Grenzen einer guten Wirthschaftsführung, ingleichen um die Bearbeitung und Bestellung der Gärten in dem Herbste und Frühjahre vor dem Pachtwechsel bekümmert und nach seinem Gefallen das Nöthige anordnet. Der Pachter wird jedoch durch keine Anordnung seines Nachfolgers im Pachte von der Pflicht, das Gut nach den Vorschriften des Pachtvertrages zurückzugewähren, entbunden. Verlangt der Nachfolger daher, daß der Pachter in irgend einer Beziehung *weniger* thun solle, als letzterer sonst zu thun verbunden ist, so hat der Pachter seinen Nachfolger deshalb zuvor an die verpachtende Behörde zu verweisen und ohne deren Genehmigung einem solchen Gesuche nicht statt zu geben. Verlangt der Nachfolger im Pachte dagegen, daß hinsichtlich der Feldbestellung, der Begattung und Besömmerung der Brache, der Bearbeitung und Bestellung der Gärten *mehr* gethan werde, als wozu der Pachter pachtvertragsmäßig verbunden ist, so wird der Pachter hierdurch verpflichtet, entweder diesem Verlangen seines Nachfolgers zu entsprechen, in welchem Falle dem Pachter die Vergütung des deshalb aufgewendeten Samens, des Artlohnes und des sonstigen Fuhr- und Arbeitslohnes nach den ortsüblichen Preisen, bezüglich hinsichtlich des Samens, wenn ihm derselbe nicht vom antretenden Pachter geliefert wird, nach den Marktpreisen der nächsten Marktstadt, zur Zeit der Verwendung hierdurch zugesichert wird, oder dem Nachfolger zu gestatten, die von ihm gewünschten Arbeiten selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Etwaige Differenzen zwischen den beiden Pachtern in diesen Beziehungen zu entscheiden, behält sich die verpachtende Behörde ausdrücklich hierdurch vor und es haben sich Pachter deren Ausspruch zu unterwerfen.

d. Bei schädlichen Naturereignissen im letzten Pachtjahre.

§ 41.

Sollte von den im letzten Pachtjahre bestellten Früchten durch Naturereignisse etwas vernichtet oder beschädigt werden, so hat der abgehende Pachter die beschädigten Grundstücke, falls es die verpachtende Behörde oder der künftige Pachter wünscht und den hierzu erforderlichen Samen liefert, unentgeltlich umpflügen und anderweit bestellen zu lassen.

Pachtabnahme resp. dereinstige Uebergabe.

§ 42.

Von dem Ermessen der verpachtenden Behörde hängt es allein ab, die Fürstliche Domaine selbst zu übernehmen und die dereinstige Pachtübergabe zu leiten oder dem antretenden Pachter jura cessa zu geben, unter allen Umständen aber kommen dabei nachstehende Bestimmungen zur Anwendung.

Es ist von jedem der beiden Pachter je ein sachkundiger, in gutem Rufe stehender Landwirth als Taxator zur Würderung der sämmtlichen zu überliefernden wirthschaftlichen und sonstigen Gegenstände der verpachtenden Behörde oder deren Commissarius spätestens vier Wochen vor der Pachtabgabe zu präsentiren und sind dieselben auf Kosten der Pachter zu verpflichten.

Können diese Taxatoren sich nicht einigen, so wählen dieselben einen dritten ebenfalls auf Kosten der Pachter zu verpflichtenden Taxator. Können auch diese drei Taxatoren sich in einem oder dem andern Punkte über die Taxe nicht vereinigen, so gilt die Durchschnittssumme aller drei Taxen, es sei denn, daß zwei Taxatoren in der Würderung übereinstimmen, in welchem Falle es bei deren Würderung ohne Berücksichtigung der abweichenden Taxe des dritten bewendet.

Diese Taxatoren haben auch in Ansehung der übrigen bei dem Pachtübergabe- resp. Abnahmegeschäfte zur Sprache kommenden Gegenstände, worüber die Pachter sich nicht vergleichen können, zu entscheiden.

Dieselben haben die zu würdernden Gegenstände nach dem zur Zeit der Würderung stattfindenden wahren Werthe, d. h. nach demjenigen Geldbetrage zu schätzen, für welchen dergleichen Gegenstände zur Zeit der Uebergabe nach Ortsgelegenheit gekauft oder verkauft werden können.

Gegen die Taxatoren finden keine Recusationsgründe und gegen die Taxe keine Einwendungen statt.

Der abgehende und der antretende Pachter haben diese Taxatoren jeder zur Hälfte mit den für solche Geschäfte üblichen Beträgen zu remuneriren.

Der übrige bei der Pachtabnahme resp. Uebergabe entstehende Kostenaufwand ist vom antretenden Pachter zu bestreiten.

Zum Zweck des Pachtabnahme- resp. Uebergabegeschäfts, sowie zur Aufnahme einer etwaigen Commission hat der Pachter seinem Nachfolger und der Commission ein schickliches Local im verpachteten Gute und zwar schon drei Tage vor dem anberaumten Pachtabnahme- resp. Uebergabe-Termine einzuräumen.

§ 43.

(Verzicht auf alle Einreden.)

§ 44.

(Gerichtliche Anerkennung des Pachtcontractes und Inventares.)

Grafschaft Stolberg-Stolberg.

Pacht-Contract über die Gräfliche Domaine M.

I. Uebernahme der Pachtung.

§ 1.

(Pachtdauer: 18 Jahr; Antritt: 24. Juni.)

Geschieht die Uebergabe, oder beim Aufhören des Pachtkontracts, die Rücknahme, oder Beides, nach der Bestimmung der verpachtenden Behörde auch einige Tage und bis zu zehn Tagen früher oder später, so läßt sich Pächter dies gefallen, ohne deshalb Abzüge am Pachtgelde, oder Entschädigungs-Ansprüche und Nachforderungen machen zu können. 1. Gegenstand und Dauer.

§ 2.

a. Ausgeschlossen von der Pachtung bleibt nicht nur Alles, was in dem, diesem Kontracte angefügten Inventare nicht ausdrücklich als Theil des Gutes aufgeführt ist, sondern auch die in diesem Inventare unter Abtheilung VI. aufgeführten beweglichen Gegenstände an Vieh, Schiff und Geschirr, sowie das etwa vorhandene Super-Inventarium derselben. 2. Von d. Verpachtung ausgeschlossene Gegenstände.

Diese Gegenstände hat der eintretende Pächter von der Verpächterin oder dem Pachtvorgänger käuflich zu übernehmen. Der Kaufpreis für dieselben wird bei der Uebergabe durch zwei verpflichtete Taxatoren, von denen der antretende Pächter den Einen und der abgehende Pächter den Andern erwählt, wenn nöthig, unter Zuziehung eines Obmanns, welchen die Verpächterin zu ernennen hat, festgestellt. Käufl. zu übernehm. Wirthschafts-Invent. Später hinzutretende Pachtstücke.

Der antretende Pächter ist verpflichtet, diese Gegenstände unmittelbar von dem abgehenden Pächter für den durch vorgedachte Abschätzung festgestellten Kaufpreis in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit befinden, zu übernehmen, ohne daß ihm gegen die Abschätzung oder die Beschaffenheit der Gegenstände irgend welche Einwendungen zustehen.

b. Von der Verpachtung wird ferner ausgeschlossen das Plus an Feldinventar, gegenüber dem bisherigen eisernen Feldinventar; dieses Plus an Feldinventar ist der antretende Pächter verpflichtet, zu dem Preise käuflich zu übernehmen, welchen der abgehende Pächter kontractlich dafür zu fordern hat, ohne daß dem antretenden Pächter gegen den Preis, oder Quantität Einwendungen zustehen.

Dieses Plus an Inventar geht demgemäß in das Eigenthum des antretenden Pächters über.

Für die Uebernahme des Inventars gelten im Uebrigen die Bestimmungen des bisherigen Pachtkontracts über die Rückgewähr, welche diesem Kontracte als Anlage beigefügt sind.

c. Obgleich nach der Bestimmung sub a. dieses Kontracts über Zubehör der Pachtung nicht wohl Zweifel entstehen können, so wird doch zum bessern Verständniß hier noch bemerkt, daß von der Verpachtung ausgeschlossen bleiben:

1) das zur Domaine M. gehörige Jagdrecht u. s. w.

Befindet Verpächterin für gut, im Laufe der Pachtzeit noch Grundstücke zu erwerben, welche nach ihrem allein entscheidenden Ermessen sich zur gleichzeitigen Bewirthschaftung mit dem Pachtgute eignen, so ist der Pächter verpflichtet, solche auf die Zeit seines noch laufenden Pachtkontracts von da an mit in Pacht zu nehmen, wo die Verpächterin sie ihm überlassen will.

In Ansehung des für diese Grundstücke zu entrichtenden Pachtgeldes wird bestimmt, daß

1) wenn die Grundstücke durch Kauf erworben werden, der Pächter vier ein halb Procent des Kaufpreises und der, der Verpächterin durch den Kaufhandel erwachsenen Nebenkosten als Pachtgeld zu bezahlen und die darauf ruhenden Abgaben und Lasten zu tragen hat,

2) wenn die Grundstücke nicht durch Kauf erworben werden, das jährlich zu entrichtende Pachtgeld auf dem in diesem § unter a. bezeichneten Wege festgestellt wird.

Im Uebrigen finden die Bestimmungen des gegenwärtigen Pachtkontracts auch auf das Pachtverhältniß rücksichtlich solcher später hinzukommenden Grundstücke Anwendung.

§ 3.

3. Uebergabe der Pachtgegenstände und Eintritt in die lauf. Miethskontrakte.

Der Pächter übernimmt die Pachtobjecte in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaiger Mängel und Schäden die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen, oder auf Entschädigung oder Herstellung eines Pachtobjects in nutz- oder brauchbaren Stand oder Ersatz der Kosten, welche ihm die Herstellung verursacht, an die Verpächterin Ansprüche machen zu können.

Insbesondere kann auch Pächter weder die Uebernahme verweigern, noch irgend eine Entschädigung oder einen Erlaß am Pachtgelde beanspruchen, wenn vor der Uebernahme die Feldbestellung durch Zufall ganz oder theilweise vernichtet werden sollte.

Insoweit vor Uebergabe der Pachtung eine Versicherung der Feldfrüchte gegen Hagelschlag Seitens der Verpächterin für nöthig erachtet und in Folge dessen ausgeführt wird, ist Pächter verpflichtet, die Versicherungsgelder vollständig zu tragen resp. zu ersetzen, wogegen ihm die von der Versicherungs-Gesellschaft zu leistenden Entschädigungen für etwaigen Hagelschlag in dieser Zeit zustehen.

Sollten die Gutsgebäude in der Zeit zwischen dem Kontractsabschlusse und der Uebergabe ganz oder theilweise zerstört werden, so hat Pächter bis zu deren Wiederherstellung, welche jedoch sobald als möglich erfolgen wird, auf eigene Kosten und Gefahr für sein Unterkommen und für das Unterbringen seiner Familie und seines Eigenthums Sorge zu tragen.

Pächter muß in die Kontracte und Uebereinkommen, welche der abgehende Pächter mit dem Verwalter, den Dienstleuten und Arbeitern abgeschlossen hat, auf Verlangen der Verpächterin eintreten und dieselben aushalten.

§ 4.

4. Gewähr.

a. Ueberhaupt.

Die Verpachtung geschieht in Bausch und Bogen. Die Verpächterin hat daher weder für die Größe und Güte der Grundstücke, noch für den Umfang der Gerechtigkeiten, noch für die Vollständigkeit des Verzeichnisses der Abgaben und Lasten irgend eine Gewähr zu leisten.

b. Bei Verlust von Pachtobjecten.

Wenn ohne Schuld der Verpächterin Gerechtsame geschmälert werden, oder verloren gehen, so wird dem Pächter keine Entschädigung geleistet, insofern sie nicht von Dritten zu gewähren ist. Im letzteren Falle erhält Pächter, welcher inzwischen das volle Pachtgeld bezahlen muß, die Entschädigung erst dann, wenn sie von dem Dritten geleistet worden ist, in folgender Weise. Besteht die von dem Dritten gegebene Entschädigung in Grundstücken, so wird ihm deren Benutzung für die Dauer seiner noch übrigen Pachtzeit überlassen. Ist sie aber ein Geldkapital, so werden ihm und zwar namentlich auch in Expropriationsfällen, für den nämlichen Zeitraum die Zinsen mit vier ein halb Procent jährlich gewährt. Besteht jene Entschädigung endlich in einer jährlichen Rente, so hat er diese für den nämlichen Zeitraum in Anspruch zu nehmen.

Insbesondere wird noch festgesetzt, daß, wenn auf oder bei den Grundstücken die Errichtung neuer Gebäude, oder sonstiger baulicher Anlagen, oder eine Veränderung oder Erweiterung der Hofstätten, oder die Zuziehung neuer Gräben, oder eine Erweiterung der schon vorhandenen Gräben, imgleichen die Anlegung von Dämmen, Chausseen, Wegen erforderlich werden sollte, der Pächter das dazu erforderliche Land herzugeben hat und eine Entschädigung in der vorgedachten Weise nur dann beanspruchen darf, insofern eine solche von einem Dritten zu gewähren ist, und gewährt wird.

In Gemäßheit des § 2. ist die Jagd auf den Grundstücken des Pachtguts von der Verpachtung ausgeschlossen und es wird hiermit noch bestimmt, daß dem Pächter kein Anspruch auf etwaigen Wildschaden zusteht.

Wenn dagegen die Verpächterin außer den eben unter b. angegebenen Fällen mit verpachtete Grundstücke oder Rechte aufgiebt, oder Lasten übernimmt, welche vom Pächter zu tragen sind, so hat dieser zwar nicht allen Schaden Ersatz, aber doch einen verhältnißmäßigen Pachtgelderlaß zu beanspruchen, dessen Größe sich nach dem Verhältniß richtet, in welchem der Pachtwerth des aufgegebenen Rechts oder bezüglich der Werth der dem Pächter aufgelegten Leistungen, zu seinen gesammten Pachtleistungen steht. Der hiernach dem Pächter zu erlassende Betrag wird lediglich in dem § 2. unter a. bezeichneten Wege ausgemittelt. c. Bei anderen freiwilligen Opfern.

Außer den vorbemerkten Fällen wird der Verpächterin noch das Recht ertheilt, gegen Erlaß eines verhältnißmäßigen, ebenfalls auf dem in § 2. unter a. bezeichneten Wege und nach dem obigen Maßstabe zu ermittelnden Theiles des Pachtgeldes, Land aus der Pacht zurückzunehmen, das Land darf jedoch der Fläche nach zusammen nicht über ein Procent des Pachtareals betragen und kann nach Befinden der Verpächterin auf einmal, oder nach und nach zurückgenommen werden. 4. Recht d. Verpächterin zur Rücknahme von Grundstücken aus der Pachtung.

II. Behandlung der Pachtgegenstände.

§ 5.

Der Pächter muß die Gebäude sowie es einem sorgsamen Hausvater obliegt, in Obhut nehmen. Jede an denselben sich zeigende Wandelbarkeit oder Schadhaftigkeit muß er sofort nach gemachter Wahrnehmung bei der Gräflichen Rentkammer anzeigen. Wenn die Beseitigung einer Schadhaftigkeit, die bei einer zeitigen Anzeige wohlfeiler würde zu heben gewesen sein, durch die Unterlassung oder Verspätung dieser Anzeige größere Kosten verursachen sollte, so hat der Pächter den desfallsigen Mehrbetrag zu ersetzen. 1. Baulichkeiten. a. Wahrung der Gebäude.

Derselbe muß ferner, um Feuerschäden zu verhüten, mit Licht und Feuer vorsichtig umgehen und sorgfältig darüber wachen, daß ein Gleiches auch durch seine Hausgenossen geschieht. Sollte durch sein, oder seiner Hausgenossen Verschulden ein Feuer entstehen, durch welches ein zu dem verpachteten Gute gehöriges Gebäude vernichtet oder beschädigt wird, so muß er für allen daraus erwachsenden Schaden haften.

§ 6.

Die nothwendigen Neubauten und Haupreparaturen an den zu der erpachteten Domaine gehörigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude liegen — vorbehaltlich der in § 7. enthaltenen Bedingungen — der Verpächterin ob. b. Abhängigkeit der Bauten von dem Ermessen d. Verpächterin.

Diese hat ohne Unterschied, ob es sich um Neubauten oder um Reparaturen handelt, allein zu bestimmen, *ob, wie und wann* gebaut werden soll. Der Pächter kann deshalb auch keine Ansprüche auf Entschädigung machen, wenn die Verpächterin Bedenken tragen sollte, einen von jenen in Vorschlag gebrachten Reparatur- oder Neubau zu genehmigen.

Ebensowenig darf der Pächter andere, als die im § 7. unter cc. aufgeführten Reparaturen oder Neubauten und als die im § 8. unter bb. erwähnten Reparaturen, ohne vorgängige Erlaubniß der Verpächterin unternehmen, widrigenfalls der Pächter jeden etwa dadurch verursachten Schaden zu ersetzen verbunden ist.

Die von dem Pächter hergestellten Gebäude und andere an, oder in den verpachteten Gebäuden, oder auf den sonstigen Pachtstücken gemachten Einrichtungen gehen sofort in das Eigenthum der Verpächterin über, ohne daß der Pächter einen Kostenersatz beanspruchen kann, es kann jedoch die Verpächterin von dem Pächter die Wegnahme der Gebäude und Einrichtungen verlangen, in welchem Falle der Pächter auf seine eigenen Kosten die Wegnahme bewirken und den frühern Zustand wieder herstellen muß.

§ 7.

Der Pächter ist verbunden, alle bei Neubauten und Reparaturen erforderlichen Fuhren mit Einschluß des Auf- und Abladens und zwar nach jedem Orte, welcher vom Wirthschaftshofe nicht über zwei Meilen entfernt ist, unentgeldlich zu thun, die Bauten mögen sich jetzt voraussehen lassen, oder nicht, und mögen die eigentlichen Gutsgebäude, oder sonstige zur Pachtung gehörige bauliche Anlagen, die jetzigen oder künftige, die Stelle bereits vorhandener nicht vertretende, bauliche Anlagen betreffen. c. Betheiligung des Pächters an den Baukosten. aa. Fuhren.

Bei Bauten, welche nach dem Ermessen der Verpächterin nicht verschoben werden können, müssen die Fuhren zu jeder von derselben bestimmten Zeit geleistet, bei weniger dringenden Bauten aber soll Pächter während der Bestellzeit vierzehn Tage, und während der Erndtezeit vier Wochen verschont und ihm auch die Bestimmung des Tags, mit welchem diese Fristen anfangen, überlassen werden.

bb. Strohlieferung, Entnahme von Materialien ꝛc.

Zu allen Bauten, bei welchen Stroh nöthig ist, hat der Pächter dieses unentgeltlich abzugeben, auch muß er ohne Anspruch auf Entschädigung gestatten, daß zum Zwecke von Bauten aus den Pachtgrundstücken Lehm, Thon, Erde, Sand und Steine entnommen werden.

cc. Gegenstände, welche vom Pächter zu erhalten und neu herzustellen sind.

Kleinere Reparaturen bis zu einem Werth von fünfzehn Thalern besorgt Pächter gänzlich auf seine Kosten.

Außerdem verpflichtet sich derselbe:

1) nachfolgende Gegenstände:
Thore, Thüren, Läden, Schlösser, Schlüssel und Beschläge, Fußböden aller Art, mögen sie aus Estrich, Holz oder Pflaster bestehen, den Anstrich mit Oel-, Leim- oder Wasserfarben, Fenster, Gitter vor den Fenstern und anderen Oeffnungen, eiserne Fensterrahmen, Bettgestelle, Oefen, Bratröhren, Koch- und Kesselheerde aller Arten, Backöfen, die Feuer-Löschgeräthschaften, Winden, Scheuertennen, Standwände, Latirbäume, Futterkrippen und Raufen, Taubenschläge, Miststätten und ihre Einfriedigungen, das Pflaster in den Hofräumen, Jauchenbehälter, Jauchenpumpen, Röhrenleitungen, Brunnen, Wasser- und Tränketröge, Viehtränken, Schafwäschen, Kanäle, Wasserrinnen, Abzüge, Gräben, Ufer, Dämme, Stege, Brücken, Wege, mögen solche chaussirt sein oder nicht, Schlagbäume, Stackete und Zäune, und zwar nicht blos so weit sie zu den Gebäuden oder zu andern Bestandtheilen des Guts gehören, sondern auch außerdem insoweit, als dem Gute die Verbindlichkeit zu ihrer Unterhaltung obliegt, auf seine alleinigen Kosten zu erhalten und wenn nöthig, zu erneuern, auch diese Gegenstände, selbst wenn sie bei der Uebergabe nicht vorhanden gewesen sind, erforderlichen Falls und zwar auf seine alleinigen Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung neu herzustellen und anzuschaffen.
2) Der Pächter ist ferner verpflichtet, auf seine Kosten zu übernehmen resp. ausführen zu lassen:
   a. Das Reinigen der Schornsteine und aller sonstigen Feuerungsanlagen und das Weißen der Wände und Decken.
   b. Die Unterhaltung der Dächer. Dieselben müssen im Frühjahre und Herbst jeden Jahres überstiegen, ausgebessert und nach dem Ermessen der Verpächterin ganz oder theilweise umgedeckt werden.
   c. Die Unterhaltung sämmtlicher Gebäude im Aeußeren und Inneren im Mauer-, Wand- und Deckenputz incl. Auszwicken und Antragen der Fache und Auszwicken und Ausfugen der massiven Wände.

Uebrigens bleibt das Ausmalen und Tapeziren der Wände und Decken, wozu die Verpächterin in keiner Weise verbunden ist, lediglich dem Pächter überlassen.

Läßt sich der Pächter bei Herstellung dessen, was ihm nach den obigen Bestimmungen unter 1., 2., 3. und 4. obliegt, säumig finden, oder hat er nach dem Ermessen der Verpächterin die Herstellung nicht fehlerfrei ausgeführt, oder auch da, wo nach dem Ermessen derselben eine Erneuerung nöthig war, sich mit einer Ausbesserung begnügt, so kann die Verpächterin nicht nur vollen Schadenersatz fordern, sondern auch den Bau auf Kosten des Pächters selbst besorgen lassen. Geschieht Letzteres, so kann sich der Pächter nicht mit den Einreden schützen, daß der Bau die Grenzen der ihm obliegenden Erhaltungs- resp. Herstellungspflicht überschreite, oder auch, daß derselbe nicht zweckmäßig oder zu theuer ausgeführt sei.

Wenn ein Gebäude ganz neu aufgeführt wird, so werden zwar die Gegenstände, welche Pächter nach den obigen Bestimmungen unter 1. und 2. ausschließlich zu erhalten und herzustellen hat, auch auf Kosten der Verpächterin hergestellt, der Pächter hat aber dann dieselben ebenso, wie in den bereits vorhandenen Gebäuden, zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs, oder ihrer Unbrauchbarkeit, zu erneuern.

dd. Pflicht zur Aufbewahrung von ꝛc.

Der Pächter hat die Pflicht, auf Verlangen der verpachtenden Behörde oder des Gräflichen Ober-Baubeamten, Baumaterialien in Aufbewahrung zu nehmen und hat alsdann für dieselben zu haften.

§ 8.

2. Feldgrundstücke.

Dem Pächter liegt ob, die Grenzen der zu dem verpachteten Gute gehörigen Feldgrundstücke gehörig zu wahren, damit sie nicht verdunkelt oder geschmälert werden.

a. Ueberhaupt.
aa. Allgemeine Vorschriften.

Er ist verbunden, die sämmtlichen in Pacht übernommenen Feldgrundstücke nicht blos in gutem Stande zu erhalten, sondern auch deren Verbesserung sich fortwährend angelegen sein zu lassen.

Der Verpächterin steht das Recht zu, die Länderei in Wirthschaftsschläge einzutheilen und die Schlaggrenzen durch Steine bezeichnen zu lassen, dem Pächter liegt alsdann die Pflicht ob, diese Grenzsteine, sowie die andern zur Begrenzung der Domainenländerei erforderlichen Grenzsteine zu erhalten, und im Falle ihres Abgangs oder ihrer Unbrauchbarkeit sofort zu erneuern, widrigenfalls Verpächterin dies auf seine Kosten bewirken lassen kann, auch ist der Pächter verpflichtet, die Grenzen der Wirthschaftsschläge durch Ziehung von Furchen stets offen und erkennbar zu halten.

Sollte zur Abfuhr des Holzes aus den Herrschaftlichen Forsten das Ueberfahren über Pachtgrundstücke erforderlich sein, so muß Pächter gegen Ersatz des ihm in Wirklichkeit zugefügten Schadens, welcher, wenn nöthig, auf dem Wege § 2. dieses Kontracts festzustellen ist, sich dieses gefallen lassen.

Die verpachtete Länderei zur Gewinnung von Torf, Braun- und Steinkohlen, Steinen, Thon und Mineralien irgend welcher Art zu benutzen, ist dem Pächter ohne Genehmigung der Verpächterin nicht gestattet.

bb. Drainanlagen.

Von dem Ermessen der verpachtenden Behörde hängt es ab, auf den Pachtgrundstücken Gräben oder Drain-Anlagen zu machen. Werden solche Anlagen auf Kosten der Verpächterin unternommen, so stehen lediglich derselben die Bestimmungen über die Art und Weise der Vorrichtung, sowie über die Art und Weise der Ausführung der dazu erforderlichen Arbeiten zu.

Der Pächter hat die für die erste Vorrichtung erforderlichen Fuhren, einschließlich des Auf- und Abladens unentgeltlich zu leisten, der Verpächterin fallen dagegen die übrigen, durch die erste Vorrichtung entstehenden Kosten zur Last.

Von dem Zeitpunkte der Vollendung der ersten Vorrichtung ab hat der Pächter auf die Dauer seiner Pachtzeit nicht allein das von der Verpächterin aufgewendete Anlagekapital mit sechs Procent alljährlich der Verpächterin zu verzinsen, sondern auch sämmtliche Reparaturen der Anlage auf seine alleinigen Kosten dergestalt zu bewirken, daß jedem Mangel der Anlage alsbald abgeholfen und die Anlage stets in ordnungsmäßigem Zustande erhalten wird. Die Entscheidung darüber, wann die erste Vorrichtung für vollendet anzusehen ist, steht lediglich der Verpächterin zu.

Bei Säumigkeiten des Pächters in Ansehung der zur ersten Vorrichtung zu leistenden Fuhren, sowie bei nicht gehörig oder gar nicht erfolgender Erfüllung der Pflicht zu Reparaturen kommen die Bestimmungen des § 7. sub cc. zur Anwendung.

§ 9.

b. Artbare Länderei.

aa. Wirthschaftssystem.

Dem Pächter wird zwar überlassen, die artbare Länderei unter Berücksichtigung der Lehren der rationellen Landwirthschaft und der lokalen Verhältnisse nach Gutdünken zu bewirthschaften. Jedoch darf er von der bisherigen Eintheilung und Bewirthschaftungsart nur insoweit abweichen, als dadurch wohlerworbene Rechte dritter Personen nicht verletzt werden, und muß bei der Wahl und Ausführung seines Wirthschaftssystems immer den Grundsatz befolgen, daß der Betrieb der Landwirthschaft die Aufgabe hat, den höchsten Reinertrag vom Ackerbau nachhaltig zu erzielen. Insbesondere darf der Pächter in keinem Jahre eine geringere Morgenzahl zum Futterbau verwenden, als in dem diesem Kontrakte beiliegenden Feldbestellungsplane Abtheilung II. Kap. II. sub B. festgesetzt ist, widrigenfalls er für einen jeden in einem Jahre fehlenden Morgen eine Konventionalstrafe von Zwanzig Thalern an die Verpächterin zu bezahlen hat.

§ 10.

bb. Düngung.

Das gewonnene Heu und Stroh, sowie überhaupt jedes Düngungs- und Fütterungsmittel, mit alleinigem Ausschlusse der Körner, muß lediglich in die Wirthschaft verwendet werden, eine Ausnahme von dieser Bestimmung findet nur insoweit Statt, daß dem Pächter in der ersten Hälfte der Pachtperiode der Verkauf von Kartoffeln, daß aber in der zweiten Hälfte der Pachtperiode der Verkauf von Kartoffeln nur dann gestattet ist, wenn derselbe für den Futterwerth der in jedem Jahre verkauften Kartoffeln einen gleichen Futterwerth von außen zukauft, in die Wirthschaft in demselben Jahre verwendet und diese Verwendung der Verpächterin nachweist.

Handelt der Pächter dieser Bestimmung, nach welcher insbesondere auch das Verbrennen von Stroh und andern Fütterungs- und Düngungsmitteln für unerlaubt zu achten ist, auf irgend eine Weise zuwider, so hat er an die Verpächterin den vierfachen Betrag des Werths, welchen die dem Gute entzogenen Fütterungs- und Düngungsmittel haben, als Konventionalstrafe zu erlegen.

Uebrigens muß der Pächter die Düngung der Felder so eintheilen, daß nicht blos die bessern und in der Nähe liegenden, sondern auch die geringern und entfernten Aecker gehörig gedüngt werden und hat überhaupt hierbei alles so einzurichten, wie es die Obliegenheit eines sorgsamen verständigen und fleißigen Oekonomen ist.

§ 11.

cc. Erwerb und Bewirthschaftung anderer Länderei.

Der Pächter darf in einem Umkreise von zwei Meilen um das Pachtgut keine artbare, d. h. mit dem Pfluge zu bearbeitende Länderei ankaufen oder von einem Dritten pachten. Falls er aber auf andere Art, als durch Kauf artbare Länderei erwirbt, oder falls er solche zum Nießbrauche erhält, so muß er sich wenigstens der eigenen Bewirthschaftung derselben enthalten.

§ 12.

c. Wiesen.

Der Pächter ist verpflichtet, alles zu thun, was zu einer sorgfältigen und zweckmäßigen Pflege der Wiesen erforderlich ist. Insbesondere liegt ihm ob, die Gebüsche, Sträuche und Unkräuter auszurotten, Schutt- und Steinmassen, die bei Ueberschwemmungen abgelagert worden sind, zu entfernen, die Maulwurfs- und Ameisenhaufen, sowie andere Anhöhen und Vertiefungen einzuebnen, schädliche Thiere zu vertilgen und zweckmäßige Bewässerungs- und Entwässerungsanlagen herstellen.

Kömmt er diesen Obliegenheiten nicht nach, so hat die Verpächterin das Recht, die zur Unterhaltung und Verbesserung der Wiesen erforderlichen Arbeiten und Vorrichtungen selbst ausführen zu lassen und den Pächter bezüglich der aufgewendeten Unterhaltungskosten zur sofortigen vollständigen Erstattung bezüglich der Verbesserungskosten aber zur Verzinsung und Amortisation durch jährliche Renten von sechs Procent des aufgewendeten Kapitals anzuhalten.

Auf diejenigen Wiesen, welche der Pächter ausschließlich zu beweiden hat, darf er bei einer Konventionalstrafe von Zwanzig Thalern für jeden Kontraventionsfall im Frühjahre kein Rindvieh treiben. Endlich darf der Pächter ohne Erlaubniß der Gräflichen Rentkammer bei einer Konventionalstrafe von Fünfzig Thalern für jeden Morgen keine Wiese umbrechen.

§ 13.

d. Gärten und Baumpflanzungen.

1) In den Gärten darf der Pächter ohne vorgängige Erlaubniß der Verpächterin keine wesentliche Veränderung vornehmen, widrigenfalls er nicht nur eine Konventionalstrafe von Funfzig Thalern zu zahlen, sondern auch allen verursachten Schaden zu ersetzen hat.

2) Pächter hat nicht nur für die Erhaltung und das Gedeihen der vorhandenen Obstbäume, sondern auch, soweit es mit Nutzen geschehen kann, für die Veredlung der Obstsorten zu sorgen.

   Insbesondere ist er verpflichtet, für jeden abgestorbenen oder nicht tragbaren Obstbaum, dessen Holz ihm übrigens als Nutzung verbleibt, sowie überhaupt für jeden abgehenden Obstbaum einen neuen gesunden von edler Sorte und von mindestens sechs Fuß Stammhöhe innerhalb Jahresfrist zu setzen oder im Unterlassungsfalle für jedes Stück an die Verpächterin eine Konventionalstrafe von zehn Thalern zu bezahlen. Bei gleicher Strafe darf er auch keinen gesunden oder noch tragbaren Obstbaum, gleichviel, ob er zum Inventar oder Superinventar gehört, abhauen oder herausnehmen.

3) An Wegen und Gräben, auf Aengern und Hütungsrevieren hat auf Verlangen und nach Anordnung der Verpächterin der Pächter Obst- und andere Bäume anzupflanzen und erhält dafür als Ankaufs- und Pflanzungskosten eine einmalige Vergütung von $7\frac{1}{2}$ Silbergroschen für jeden Baum, es steht jedoch der Verpächterin frei, die Bäume dazu zu liefern, in welchem Falle der Pächter keinerlei Vergütung zu beanspruchen hat.

§ 14.

3. Gutsangelegenheiten.

Der Pächter hat darauf zu sehen, daß die Gutsgerechtsame in keiner Weise geschmälert werden oder verloren gehen. Er hat aber auch dieselben nicht widerrechtlich auszudehnen, sondern sie so auszuüben, wie dieses den Gesetzen und Verträgen, oder, so weit es an diesen fehlt, dem Herkommen oder dem Besitzstande entspricht, auch hat er den ihm Seitens der Verpächterin zur Ausübung der Gutsgerechtsame etwa gegeben werdenden Anweisungen nachzukommen.

Der Pächter hat auf Verlangen der verpachtenden Behörde das Amt eines Verwalters der örtlichen Polizei zu übernehmen und unentgeltlich zu besorgen, auch alle mit der Verwaltung dieses Amts und mit der Ausübung der Polizei verbundenen Kosten und Auslagen aus eigenen Mitteln und ohne Anspruch auf Erstattung zu bestreiten. Verwaltung der Polizei.

§ 15.

Der Pächter übernimmt auf die Dauer seiner Pachtzeit alle auf dem erpachteten Gute und dessen Zubehörungen haftenden, oder den abwesenden Gutsbesitzer als solchen treffenden ordentlichen und außerordentlichen Abgaben, Lasten und Steuern, ohne Unterschied, ob sie auf allgemeinen oder Privat-Rechtsverhältnissen beruhen, ob sie an den Staat, die Provinz, den Kreis, die Gemeinde, die Schule, an Privatpersonen oder Genossenschaften, die zur Erreichung bestimmter Zwecke gebildet werden, zu entrichten und zu leisten sind, ohne Unterschied, ob sie jetzt schon bestehen, oder im Laufe des Pachtvertrags erst neu eingeführt werden und ohne Rücksicht, ob sie im Pachtvertrag oder im Inventar mit aufgeführt sind, oder nicht. Ausgenommen hiervon ist nur die an die Staatskassen zu entrichtende Grundsteuer, welche Verpächterin trägt. 4. Abgaben und Lasten. a. Ueberhaupt.

Die Kosten für die von der Verpächterin zu bewirkende Versicherung der auf dem Pachtgute vorhandenen Gebäude gegen Feuersgefahr hat Pächter der Verpächterin alljährlich zu ersetzen. Insbesondere muß der Pächter auch aus eigenen Mitteln außer den baaren Land- und Orts-Armen-Kassen-Beiträgen, auch wenn auf dem Pachtgute verarmte Personen sich befinden, oder wenn solche künftig verarmen, deren Unterstützung und Unterhaltung gesetzlich dem Pachtgute zufällt, diese Lasten übernehmen und überhaupt in Beziehung auf die Armenpflege alles das leisten, was dem Verpächter als Besitzer des Pachtgutes obliegt.

Im Falle Verpächterin mit der Gemeinde M. Vereinbarungen über die Kommunallasten treffen sollte, so muß Pächter sich diesen Vereinbarungen fügen und die auf die Pachtobjekte übernommenen Lasten tragen.

Uebrigens hat der Pächter darüber zu wachen, daß dem Gute nicht unrechtmäßiger Weise neue Lasten irgend einer Art auferlegt werden.

Auch ist der Pächter verbunden, auf Verlangen der Verpächterin für das Pachtgut eigene Flurschützen und Nachtwächter zu halten und dieselben aus seinen Mitteln zu lohnen, ohne von der Verpächterin Ersatz beanspruchen zu können.

Der Pächter muß ferner alle ihm, oder dem Gute zugetheilten Einquartierungen von Militär in Kriegs- und Friedenszeiten übernehmen, ohne irgend eine Entschädigung oder einen Erlaß am Pachtgelde von der Verpächterin fordern zu können. b. Einquartierung. Kriegslasten.

Ebenso hat er alle Kriegslieferungen und Kontributionen, gleichviel von wem, und ob sie auf das Pachtgut selbst, oder auf die Person, das Vermögen oder Einkommen des Pächters gelegt werden, sowie ohne Unterschied, ob sie in Geld, oder Naturalleistungen bestehen, aus eigenen Mitteln zu entrichten, ohne eine Erstattung oder irgend eine Entschädigung oder einen Erlaß am Pachtgelde von der Verpächterin fordern zu können.

§ 16.

Alle die Grundstücke oder die Rechtsverhältnisse des Pachtguts selbst treffenden Beeinträchtigungen hat der Pächter, insofern er sie selbst zu hindern oder abzuwenden nicht vermag, sofort bei der verpachtenden Behörde anzuzeigen, widrigenfalls er den durch Unterlassung oder Verspätung der Anzeige entstehenden Schaden ersetzen muß. 5. Beeinträchtigung d. Guts. Prozesse.

Die Verhandlungen, welche sich in Folge einer solchen Anzeige des Pächters, oder überhaupt in Angelegenheiten der gedachten Art nöthig machen, insbesondere die Prüfung der Rechtsfrage, giebt der Pächter der Verpächterin anheim.

Letztere hat daher auch allein zu entscheiden, ob und wie der Rechtsweg betreten werden soll.

Der Pächter darf demnach überhaupt nur solche Prozesse führen, welche lediglich sein Interesse als Pächter, nicht aber auch das des Gutes berühren. Jedoch hat er auch von der Einleitung solcher Prozesse sofortige Anzeige zu machen und für jeden Schaden zu haften, der aus einer verspäteten und unterlassenen Anzeige, oder auch aus einer unberechtigten, falschen, säumigen oder schuldvoll aufgegebenen Prozeßführung entsteht.

§ 17.

Findet nach Abschluß des gegenwärtigen Pachtkontracts Ablösung der Realberechtigungen oder Gemeinheitstheilungen, oder eine Zusammenlegung im Wege des gesetz- b. Ablösungen, Gemeinheits-

theilungen und Zusammenlegungen.

lichen Verfahrens, oder durch Verträge ganz oder theilweise statt, so muß sich Pächter mit der Nutzung derjenigen Entschädigung oder Abfindung begnügen, welche die Verpächterin erhält.

Ist die der Verpächterin gegebene Entschädigung ein Kapital in Geld oder Rentenbriefen, so besteht die dem Pächter zu gewährende Nutzung darin, daß ihm das fragliche Kapital von dem Tage an, an welchem es der Verpächter empfangen hat, bis zum Ablaufe seiner Pachtzeit alljährlich mit 4 Procent verzinst wird.

In gleicher Art ist Pächter aber auch verbunden, sich der Ablösung der auf dem Pachtgute etwa ruhenden Servituten oder Reallasten zu unterwerfen, dergestalt, daß er gegen Befreiung von denselben neben dem Pachtgelde nach Wahl der Verpächterin entweder die berechnete Ablösungsrente entrichtet, oder das zu gewährende Ablösungskapital mit vier vom Hundert jährlich verzinst, oder falls für die Befreiung Grundstücke oder Gerechtsame des Pachtguts abzutreten sind, diese ohne Abzug an dem Pachtzinse zurückgiebt.

Die Ausführung des Plans über die Separation und Zusammenlegung, sowie solcher entweder durch Entscheidung der competenten Behörde, oder im Wege des Vergleichs von der verpachtenden Behörde festgestellt wird, muß er sich ohne Widerspruch gegen die Art oder Zeit der Ausführung gefallen lassen.

Der Pächter verzichtet auf den Anspruch, daß die Verpächterin die Kosten der in Folge von Gemeinheitstheilungen nöthig werdenden Einrichtungen neuer, oder der Vergrößerung der vorhandenen Gebäude und anderer Anlagen, oder die Kosten der erforderlich werdenden Vermehrung des Wirthschafts-Inventariums ihm überweise, oder daß die Verpächterin dies alles selbst bewirken lasse.

Die in Folge einer Gemeinheitstheilung oder Zusammenlegung nothwendig werdenden Kulturarbeiten als Urbarmachen von Aengern und Wegen, Planiren ꝛc. hat Pächter ungesäumt und ohne Anspruch auf Entschädigung auf seine Kosten auszuführen.

III. Pachtleistungen.

§ 18.

(1. Pachtgeld.)

§ 19.

2. Kontracts- und Uebergabekosten.

Von dem Pächter sind ferner zu bezahlen und bezüglich der Verpächterin zu erstatten:

a. alle Verläge, welche durch die gegenwärtige Verpachtung entstanden sind,
b. die zu dem Pachtkontract und zu dem Inventar zu verwendenden Stempel,
c. die Gerichts- oder Notariatskosten, welche durch das gerichtliche oder notarielle Anerkenntniß des Pachtkontracts und des Inventars und der Nachträge desselben, sowie durch die Verbürgung der Ehefrau des Pächters verursacht werden,
d. alle Kosten der Uebernahme des Gutes, insoweit sie nicht der abgehende Pächter zu tragen verpflichtet ist.

§ 20.

3. Folgen säumiger Erfüllung d. Pachtverbindlichkeiten.

a. Erfolgt die Zahlung des Pachtgeldes nicht am Fälligkeitstermine oder nicht vollständig, so ist Pächter verbunden, die Rückstände von dem Fälligkeitstermine ab, mit fünfprozentigen Jahreszinsen der Verpächterin zu verzinsen.
b. Bleibt der Pächter auch nur mit einer dreimonatlichen Rate des jährlichen Pachtgeldes sechs Wochen nach der Verfallzeit im Rückstande, oder leistet er sonst irgend einer von ihm übernommenen Verbindlichkeit nach vorgängiger, mit der Androhung der Folgen verbundenen Erinnerung binnen der von der Verpächterin festzusetzenden Frist nicht Genüge, so steht der Verpächterin zu jeder Zeit das Recht zu, den Pachtvertrag entweder sofort, oder nach ihrer Willkür beim Ende des laufenden Pachtjahres aufzuheben, ohne daß es einer vorgängigen Aufkündigung und des Ablaufes eines Wirthschafts- oder Pachtjahres bedarf.

Der Pächter ist vielmehr für einen solchen Fall verpflichtet, das Pachtgut auf Verlangen der Verpächterin sofort, oder wenn die Verpächterin dies vorzieht, am Schlusse des Pachtjahres zu räumen und alle aus einer solchen unzeitigen Aufhebung des Pachtverhältnisses für die Verpächterin entstehenden Schäden dieser zu ersetzen, insbesondere auch den bei einer Wiederverpachtung sich ergebenden Mindererlös auf die ganze noch übrige Pachtzeit sofort zu zahlen, während er an einem Mehrerlös keinen Anspruch hat.

Durch das hier vorbehaltene Recht der Auflösung des Pachtverhältnisses wird übrigens nicht ausgeschlossen, daß die Verpächterin nach ihrer Wahl das rückständige Pachtgeld einklagen und den Pächter auf gesetzlichem Wege zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten anhalten darf.

§ 21.

4. Verzicht auf Pachterlaß bei Zufällen.

Der Pächter entsagt allen Ansprüchen auf Pachtgelderlaß für alle Unglücksfälle, selbst wenn diese Unglücksfälle zu den allerungewöhnlichsten gehören sollten.

Wenn insbesondere die Gebäude ganz oder theilweise vernichtet werden sollten, so hat Pächter bis zum Wiederaufbau, der so schnell als möglich von der Verpächterin bewerkstelligt werden soll, für sein Unterkommen, sowie für das seiner Hausgenossen und seiner ganzen Habe auf eigene Kosten zu sorgen.

§ 22.

5. Kompensation.

Pächter muß alle Gegenforderungen gleichviel, ob sie aus diesem Pachtkontracte, oder aus einem sonstigen zwischen der Verpächterin und Pächter entstehenden das vorgedachte Gut betreffenden Rechtsverhältnissen entspringen, bei Verlust derselben innerhalb des Kalenderjahres, in welchem sie entstanden sind, bei der verpachtenden Behörde zur Prüfung anmelden.

Für die erst im letzten Trimester des Jahres entstehenden Ansprüche wird jedoch diese Frist bis zum 1. März des folgenden Jahres verlängert.

Ausnahmsweise tritt der Verlust von später angemeldeten Forderungen nur dann nicht ein, wenn der Pächter nachweisen kann, daß er von der Entstehung einer Forderung erst nach Ablauf der obigen Fristen Wissenschaft erhalten hat und wenn er in einem solchen Falle die Anmeldungen binnen vier Wochen nach erlangter Wissenschaft nachholt.

Jedenfalls darf aber der Pächter gegen das von ihm zu zahlende Pachtgeld nur mit solchen Gegenforderungen compensiren, welche von Seiten der Verpächterin bereits als richtig anerkannt worden sind.

IV. Sicherstellung der Verpächterin.

§ 23.

1. Baare Kaution.

Pächter zahlt vor der Uebergabe eine baare Kaution von . . . u. s. w. Diese Kaution, welche von der Verpächterin nicht verzinst wird, erhält der Pächter nach seinem Abgange erst dann zurück, wenn es feststeht, daß er alle kontractlichen Verbindlichkeiten erfüllt hat.

§ 24.

2. Pflicht des Pächters z. Versicherung ꝛc.

Der Pächter verpflichtet sich, stets auf seine Kosten die Feldfrüchte gegen Hagelschlag und die Erndtevorräthe und Viehbestände gegen Feuer zu versichern und er hat der verpachtenden Behörde auf Verlangen jederzeit den Nachweis zu liefern, daß er diesen Verpflichtungen nachgekommen sei.

§ 25.

3. Bürgschaft der Ehefrau des Pächters.

(Die Bürgschaft der Ehefrau ist binnen einer von der Verpächterin festzusetzenden Frist zu beschaffen.)

Beschafft der Pächter den Beitritt seiner Ehefrau in dieser Art nicht innerhalb der von der verpachtenden Behörde festzusetzenden Frist, so steht es dieser frei, den Pachtkontract vor der Uebergabe des Gutes aufzulösen, oder während des Laufes des Kontracts die Pachtung zu kündigen und die Räumung derselben nach ihrer Wahl mit dem Ablaufe desselben Pachtjahres, in welchem die Kündigung erfolgt, oder des nächstfolgenden Pachtjahres zu fordern und über das Pachtgut beliebig anderweit zu disponiren, namentlich dasselbe auf Gefahr und Kosten des Pächters mit den in § 20. unter b. angegebenen Folgen zur anderweiten Verpachtung auszubieten.

V. Persönliches Verhältniß des Pächters zum Gute und zur Verpächterin.

§ 26.

1. Selbstbewirthschaf-

(Verbot der Verasterpachtung und Cession; Pächter muß auf dem Gute wohnen und der Wirthschaft in Person vorstehen.)

tungspflicht des Pächters.

Handelt er einer dieser Bestimmungen entgegen, so zahlt er eine Konventionalstrafe von Hundert Thalern und die Verpächterin kann ebenso, und mit gleichen Folgen, wie in dem Falle des § 20b., den Pachtkontract sofort auflösen.

§ 27.

2. Verpflichtung des Pächters zur Auskunftsertheilung; Pflicht d. Pächters zur Führ. von Wirthschaftsbüchern.

Pächter muß in allen das Gut oder die Pachtverhältnisse betreffenden Angelegenheiten auf Verlangen der Verpächterin schriftlich und mündlich Auskunft ertheilen. Verpächterin ist berechtigt, nicht nur Gutsvisitationen zu jeder Zeit vorzunehmen, sondern auch dem Pächter aufzugeben, schriftliche Auskunft binnen einer von ihr zu bestimmenden Frist zu ertheilen oder auch ihn auf einen bestimmten Termin zur mündlichen Vernehmung vorzuladen. Dieselbe ist befugt, für den Fall der Versäumniß dieser Fristen oder Termine, Strafen von 1 bis 20 Thlr. anzudrohen und dieselben nach eingetretener Versäumniß sofort einzuziehen.

Bei Vermeidung gleicher Strafen ist der Pächter verbunden, die bei ihm wohnenden Familienglieder, sowie die in seinem Dienste stehenden Personen der bezeichneten Behörde auf Verlangen zur Vernehmung zu stellen.

Von der Verpächterin wird weder dem Pächter, noch den vorerwähnten dritten Personen wegen ihrer Reisen zu den Vernehmungsterminen eine Entschädigung geleistet und es hat daher der Pächter die etwaigen desfallsigen Ansprüche jener dritten Personen aus eigenen Mitteln zu befriedigen.

Ferner verpflichtet sich der Pächter, alle Aufträge, welche ihm in Angelegenheiten des Pachtguts, namentlich in Rechts-, Separations- und Ablösungssachen von der Verpächterin ertheilt werden, unentgeldlich und ohne Anspruch auf Vergütung der Kosten von Reisen, die in keine größere Entfernung als drei Meilen vom Wirthschaftshofe gemacht werden, zu besorgen und räumt der Verpächterin das Recht ein, jeden Ungehorsam in dieser Beziehung mit einer Konventionalstrafe bis zu Fünfzig Thalern zu ahnden.

Uebrigens muß er in allen Fällen, in welchen der Verpächterin durch verweigerte, verzögerte oder fehlerhafte Erfüllung der in diesem § enthaltenen Vorschriften ein Schaden zugefügt worden ist, diesen neben der Zahlung der etwa verwirkten Strafe ersetzen.

Der Pächter hat ordnungsmäßig Buch zu führen:

a. über die Düngung nach Fuderzahl mit Angabe der Stärke der Bespannung und nach dem Flächenmaße der gedüngten Aecker und Wiesen unter Angabe der Grundstücke, wohin der Dünger mit Wagen geschafft oder wo durch Hordenschlag gedüngt ist und der Getreide und andern Fruchtarten, zu welchen der Mist aufgefahren oder gehordet worden ist;

b. über die Aussaat an Getreide und andern Ackerfrüchten aller Art und zwar speziell von jeder Sorte oder Fruchtart, beziehungsweise nach Scheffelmaaß, Flächenmaaß und Gewicht, mit Angabe der Grundstücke, wo die Aussaat Statt gefunden, sowie mit Angabe der Pflugarten;

c. über die Erndte an Getreide und andern Ackerfrüchten nach Scheffelmaaß und Schocken, ferner anlangend Kleeheu und anderes Heu und Grummet von Aeckern und Wiesen nach Fudern mit Angabe der Bespannung und zwar speziell von jedem Ackerstücke resp. jeder Wiese;

d. über den Bestand, ab- und zugegangenes Vieh.

Diese Wirthschaftsbücher hat Pächter nach Vorschrift der Verpächterin einzurichten und jederzeit auf Verlangen vorzulegen.

Die Verpächterin ist jederzeit berechtigt, von dem Pächter die eidesstattliche Versicherung der Richtigkeit der Bücher zu fordern.

Wenn der Pächter diese Bücher nicht, oder nicht vorschriftsmäßig, oder nicht vollständig führt, so hat er für jedes Jahr, in welchem die Buchführung nicht, oder nicht vollständig, oder nicht vorschriftsmäßig erfolgt ist, eine Konventionalstrafe von Einhundert Thalern zu bezahlen; eine Konventionalstrafe von gleicher Höhe hat der Pächter zu entrichten, wenn er die eidesstattliche Versicherung der Richtigkeit der Bücher verweigern sollte.

§ 28.

3. Verpflegung von Beamten.

Pächter hat den Gräflichen Beamten, welche in Gutsangelegenheiten sich bei ihm einfinden, sowie ihren Dienern und Kutschern Wohnung, Heizung, Beleuchtung und Kost, sowie Fourage und Stallung für die Pferde unentgeltlich zu geben.

VI. Zurückgabe des Gutes.

§ 29.

1. Pachtverlängerung.

Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses findet nicht statt.

Insofern also dem Pächter keine ausdrückliche und zwar schriftliche Prolongation zu Theil wird, so ist nach Ablauf der in § 1. bedungenen Pachtzeit der Kontract für erloschen zu erachten.

§ 30.

2. Kein Vorpachtungs und Zurückbehaltungsrecht.

Pächter darf nach beendigter Pachtzeit auf ein Vorpachtungsrecht keinen Anspruch machen.

Ebenso entsagt er jedem Zurückbehaltungsrechte . . . u. s. w.

Er gelobt vielmehr, das Gut, sobald die Pachtzeit zu Ende ist, zu räumen.

§ 31.

3. Verzicht des Pächters auf das Aufkündigungsrecht. Kündigungsrecht der Verpächterin beim Konkursprozesse wider den Pächter ꝛc.

Ebensowenig ist der Pächter befugt, die Auflösung des Pachtverhältnisses vor Ablauf der bedungenen Pachtzeit zu verlangen, er leistet daher für alle Fälle, in welchen nach den Gesetzen einem Pächter die Aufkündigung gestattet ist, auf dieses Recht hiermit Verzicht, besonders auch für die Fälle eines ausbrechenden Krieges oder der Ausführung einer Gemeinheitstheilung.

Die Verpächterin ist in der Weise, daß die Rückgewähr des Gutes mit dem Ablauf des auf die Kündigung folgenden Pachtjahres erfolgen muß, zu kündigen berechtigt:

a. wenn auf Antrag eines oder mehrerer Gläubiger Früchte der Pachtstücke, Inventarienstücke oder sonstige Vermögensstücke des Pächters gerichtlich mit Beschlag belegt werden, oder
b. wenn im Laufe der Pachtzeit sich ergiebt, daß dem Pächter das Eigenthum oder die Dispositionsbefugniß an der Hälfte, oder einem noch größeren Theile der Inventarienstücke nicht zusteht,
c. wenn er zur Untersuchung gezogen und auf Entziehung der staatsbürgerlichen Rechte gegen ihn erkannt worden ist.

Macht die Verpächterin von einem der in diesem Paragraph erwähnten Kündigungsrechte Gebrauch, so ist Verpächterin zu irgend einem Ersatze der den Betheiligten hierdurch verursachten Schaden nicht verbunden.

§ 32.

4. Bestimmungen für den Fall, daß der Pächter während des Laufs des Pacht-Kontracts stirbt.

Stirbt der Pächter vor Ablauf der bedungenen Pachtzeit, so sind seine Erben

I. in allen Fällen verpflichtet, die Pacht bis zum Ende der gedachten Zeit fortzusetzen und für die Pachtverbindlichkeiten ihres Erblassers sowohl, als für ihre eigenen nach dem Tode ihres Erblassers entstehenden Pachtverbindlichkeiten solidarisch dergestalt, daß sie sich der Einrede der Schuldtheilung und der Einrede der Vorausklage der Mitschuldner nicht bedienen können, zu haften.

II. Ein unbedingtes Recht zur Fortsetzung der Pacht bis zu deren gänzlichem Ablaufe steht den Erben des Pächters ihrerseits aber nur dann zu, wenn derselbe im letzten oder vorletzten Pachtjahre verstorben ist.

Hat dessen Tod

III. früher als im vorletzten Pachtjahre sich ereignet, so sind

A. seine Erben der Verpächterin gegenüber, nur dann unter den nachfolgenden Bedingungen berechtigt, die Pacht bis zu deren gänzlichem Ablaufe fortzusetzen, wenn sie oder wenn auch nur einer von ihnen
   1) majorenn oder in gesetzlicher Form für majorenn erklärt, oder doch in einem solchen Alter sind, daß sie vor Ablauf des nächsten Pachtjahres nach demjenigen, in welchem der Pächter verstorben ist, majorenn werden,
   2) nicht schon mit der Pacht eines andern Domainengutes versehen sind, auch nicht solche Umstände in ihrer Person zutreffen, welche, wenn sie in der Person des verstorbenen Pächters sich ereignet hätten, oder wahrgenommen wären, die Verpächterin zur Auflösung des Pachtkontracts vor Ablauf der kontractmäßigen Pachtzeit berechtigt haben würden,
   3) das zur Fortsetzung der Pachtung und zur vollständigen Sicherstellung der Verpächterin erforderliche disponible Vermögen besitzen, und
   4) für ihre Person zur ordnungsmäßigen Fortführung der Wirthschaft vollständig qualificirt sind.

B. Nur der Erbe und resp. nur derjenige von den mehreren Erben, welcher alle vorstehenden Erfordernisse und Eigenschaften ad A. 1) 2) 3) 4) in seiner Person vereinigt, und, wenn mehrere Erben, solche jeder für sich, in ihrer Person vereinigen, nur einer von ihnen hat das Recht, von der Verpächterin die Fortgewähr der Pacht bis zu deren gänzlichem Ablauf zu verlangen, und es kann hierin auch durch letztwillige Dispositionen oder Erbverträge des verstorbenen Pächters nichts geändert werden.

C. Die Erben sind verpflichtet, innerhalb sechs Monaten nach erfolgtem Tode des Pächters denjenigen von ihnen, welchen sie unter sich zur Fortsetzung der Pacht bestimmt haben, der Verpächterin zu bezeichnen und derselben den Nachweis zu führen, daß derselbe den unter A. 1) 2) 3) und 4) bestimmten Eigenschaften entspricht, widrigenfalls die Verpächterin berechtigt ist, die Pachtung dergestalt zu kündigen, daß das Pachtgut mit Ablauf desjenigen Wirthschaftsjahres, welches auf das Wirthschaftsjahr folgt, in welchem der Pächter verstorben ist, zurückgewährt werden muß, ohne daß den Erben wegen Abkürzung der Pachtzeit irgend welche Entschädigungsansprüche zustehen.

D. Ueber das Erforderniß sub A. 4) soll jedoch, falls unter den Erben eine Wittwe oder eine Blutsverwandtin des Pächters ist, bei diesen ausnahmsweise hinweggegangen werden, wenn dieselben sich die Bestellung eines vereidigten Administrators, bei dessen Auswahl sie mit ihren Vorschlägen gehört werden sollen, gefallen lassen und denselben mit ausreichender Vollmacht versehen.

§ 33.

5. Rückgewähr. a. Ueberhaupt.

Am 24. Juni 188 . hat der Pächter das Gut uebst Zubehör in dem Zustande zurückzugeben, wie es das diesem Kontracte angehängte Inventar und bezüglich dessen spätere Ergänzungen vorschreiben.

Von dieser Verbindlichkeit, sowie von den andern Verpflichtungen in §§ 34 bis 44. wird der Pächter, bezugsweise dessen Erben, nicht befreit, wenn der Pachtkontract nach §§ 20. 25. 26. 31. 32. vor Ablauf der Pachtzeit aufgelöst werden sollte.

In den Fällen der §§ 20. 25. 26. und 31. ist der Pächter vollen Schadenersatz zu leisten verbunden, ohne für ein Plus des Feldinventars oder irgend eine Melioration Entschädigung beanspruchen zu können.

In den Fällen des § 32. hat die Verpächterin nur das Plus an Aussaat, sonst keine Meliorationen zu vergüten, dagegen aber für jedes Minus Ersatz zu fordern.

Für den Zweck der Wiederverpachtung des Pachtgutes vom Ablaufe der kontractmäßigen, oder der in Folge der §§ 20. 25. 26. 31. 32. abgekürzten Pachtzeit ab, ist der Pächter, bezugsweise dessen Erben, verpflichtet, den Pachtlustigen, welche sich auf dem Gute einfinden, die Besichtigung der Gebäude in allen ihren Theilen und der Feldgrundstücke zu gestatten, und alle verschlossenen Localitäten zu diesem Zwecke ihnen zu öffnen.

§ 34.

b. In Betreff d. Gebäude und sonstigen baulichen ꝛc.

Alle Gegenstände, welche der Pächter nach § 7. zu erhalten und herzustellen hat, oder die er in Gemäßheit der in demselben § übernommenen Verpflichtung neu angeschafft und hergestellt hat, muß er in gutem und brauchbarem Zustande unentgeltlich zurücklassen, wenn er sie auch bei der Uebergabe nicht in solchem Zustande bekommen haben sollte.

§ 35.

c. In Betreff der Feldgrundstücke.

Der verpachtenden Behörde und dem Pachtnachfolger ist die Mitaufsicht über die Bestellung der Felder im letzten Pachtjahre auf Verlangen zu gestatten.

aa. Mitaufsicht der Verpächterin ꝛc.

Die Bestellung der Felder im letzten Pachtjahre geschieht durch Säeleute, welche von der Verpächterin zu wählen und durch eine öffentliche Behörde verpflichten zu lassen, von dem abgehenden Pächter aber gelohnt werden.

bb. Säeleute.

Der Pächter muß im letzten Pachtjahre die artbare Länderei, sowie es der diesem Kontracte angehängte Bestellungsplan Abth. II. Cap. II. sub B. vorschreibt, zur gehörigen Zeit und untadelhaft düngen, bearbeiten und mit gutem Saamen bestellen.

cc. Inventarienmäßige Bearbeitung.

Für das Plus dieser Bestellung gegenüber der Bestellung, wie sie in dem angehängten Inventare Abtheilung II. Cap. II. sub A. als eisernes Inventar im Felde bezeichnet ist, erhält Pächter nur vergütet:

a. pro 1 Morgen einmal zu pflügen incl. Eggenarbeit . . . . . 15 Sgr.

b. die Einsaat nach dem zur Zeit derselben in ..... bestehenden Durchschnitts-Marktpreisen.

Die bestellten Aecker dürfen bei einer Konventionalstrafe von Zwanzig Thalern für jeden Morgen nicht behütet werden. dd. Verbot der Hutweiden auf bestellten Aeckern und auf Wiesen.

Ausgenommen sind jedoch hiervon die ausschließlich mit Weidepflanzen bestandenen Aecker, welche der abgehende Pächter mehr bestellt hat, als er nach dem Bestellungsplane zurückgewähren muß, sowie zwei Drittheile der inventarienmäßig mit Weideklee zu bestellenden Fläche.

Die Wiesen dürfen im letzten Pachtjahre vom Eintritt des Winters bis zur Rückgewähr der Pachtung bei einer Konventionalstrafe von Zwanzig Thalern für jeden Morgen nicht behütet werden.

Die nach dem Inventarium zurückzugewährenden Hackfrüchte hat der Pächter bis zum Tage der Rückgabe auf seine Kosten soweit bearbeiten zu lassen, als dieses nach landwirthschaftlichen Grundsätzen erforderlich sein wird. ee. Hackfrüchte.

Wenn die verpachtende Behörde oder der künftige Pächter eine größere Anzahl von Morgen als das Inventarium besagt, mit Futterkräutern bestellt zu haben wünscht, so hat der abgehende Pächter im letzten Pachtjahre die Aussaat auf den ihm bezeichneten Aeckern zu gestatten, oder zu besorgen, wenn der Saamen dazu geliefert wird. ff. Futterkräuter.

Kömmt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er für jeden Morgen, auf welchem die Aussaat der Futterkräuter unterlassen worden ist, eine Konventionalstrafe von Zwanzig Thalern zu erlegen.

Die Verpächterin ist berechtigt, den Feldbestellungsplan für die Zurückgabe nach ihrem Ermessen zu ändern und dem Pächter vorzuschreiben, in welcher Weise und mit welcher Frucht die artbare Länderei in dem letzten Pachtjahre bestellt werden soll. Pächter muß diesen Vorschriften unweigerlich nachkommen, bei Vermeidung einer Konventionalstrafe von Zehn Thalern für jeden vorschriftswidrig bestellten Morgen Landes, und es hat die Verpächterin dem Pächter nur das Plus gegenüber dem Inventar Abtheilung II. Cap. II. sub B. an Einsaat, Pflugarten und Tagelohn, welches durch die Anordnung der Verpächterin entstanden ist, aber auch der Pächter der Verpächterin nur das durch diese Anordnung entstandene Minus an Einsaat, Pflugarten und Tagelohn nach folgenden Sätzen bei der Rückgewähr zu vergüten. gg. Befugniß d. Verpächterin, den Bestellungsplan für die Rückgabe zu ändern.

a. für das einmalige Pflügen pro 1 Morgen Land . . . . — Thlr. 20 Sgr.
b. für das einmalige Eggen pro 1 Morgen Land . . . . . — = $2\frac{1}{2}$ =
c. für das einmalige Walzen pro 1 Morgen Land . . . . — = $1\frac{1}{2}$ =
d. für das Behäufeln der Kartoffeln mit dem Pfluge einschließlich des Freimachens der Pflanzen von der etwa darauf gefallenen Erde pro Morgen . . . . . — = $7\frac{1}{2}$ =
e. für 1 Morgen Hackfrüchte, mit der Hand zu hacken . . . 1 = — =
f. Anlangend das Plus an Einsaat, so wird dasselbe nach den zur Zeit, wo dieselbe ausgesäet ist, in ..... bestehenden Marktpreisen vergütet, es steht jedoch der Verpächterin frei, den Saamen zu liefern.

§ 36.

Sollte von den im letzten Pachtjahre bestellten Früchten durch Naturereignisse etwas vernichtet oder beschädigt werden, so hat der abgehende Pächter der Verpächterin hiervon sofort Anzeige zu machen und muß die beschädigten Grundstücke, falls es die Verpächterin oder der künftige Pächter wünscht und den hierzu erforderlichen Saamen liefert, unentgeltlich umpflügen und anderweit bestellen lassen. Von dieser Verbindlichkeit ist Pächter nur dann frei, wenn die schädlichen Naturereignisse innerhalb der letzten vierzehn Tage vor Ende der Pachtzeit vorkommen sollten. d. Bei schädlichen Naturereignissen im letzten Pachtjahre.

In diesem Falle ist er nur verbunden, sofortige Anzeige bei der Verpächterin zu machen und sowohl der Verpächterin, als dem neuen Pächter die Wiederbestellung auch vor der Zurückgabe des Guts zu gestatten.

§ 37.

Die ganze Erndte des Jahres 1885, also sämmtliche Erzeugnisse der Länderei, Wiesen, Gärten, Bäume u. s. w. hat der Pächter bei seinem Abgange unentgeltlich zurückzulassen. Jedoch ist dem abgehenden Pächter gestattet, 25 Morgen Klee bis zum 24. Juni 1885 zur Grünfütterung für das Rindvieh, aber bei einer Konventionalstrafe von Fünfzig Thalern nicht zur Fütterung anderen Viehes zu verwenden. e. In Betreff der Erndte des letzten Pachtjahres.

Sollten Erzeugnisse irgend einer Art nach dem Ermessen der Verpächterin schon vor dem 24. Juni 1885 eingeerndtet werden müssen, so hat dieses der Pächter für seinen Nachfolger auf Anordnung der Verpächterin unentgeltlich zu besorgen.

§ 38.

f. In Betreff des Plus und Minus am Inventare und etwaiger Meliorationen ꝛc.

1) Wegen der vom Pächter an dem Gute bewirkten Meliorationen, von welcher Art sie auch sein mögen, sowie wegen des Plus des abgegebenen Feldinventars an Aussaat, Düngung und Pflugarten u. s. w., steht dem Pächter, jedoch vorbehaltlich der im § 35. sub cc. und gg. getroffenen und eintretenden Falls zur Anwendung zu bringenden Bestimmungen, kein Anspruch auf Entschädigung zu.

Der Pächter ist aber verbunden, für eine Deterioration sowohl, als auch für jedes Minus des abzugebenden Feldinventars an Aussaat, Düngung und Pflugarten u. s. w. zu haften und jeden desfallsigen Schaden der Verpächterin zu ersetzen. Das bei dem Abgange des Pächters Fehlende an Arten und Düngung muß er folgendermaßen vergüten:

a. Zehn Thaler für jeden Morgen, auf welchem der Achsendünger fehlt, und
b. Sechs Thaler für jeden Morgen, auf welchem der Hordendünger fehlt, und
c. Drei Thaler für jeden Morgen, der nicht inventarienmäßig beartet ist.

Als eine ordnungsmäßige Düngung kann, insoweit eine spezielle Bestimmung nicht getroffen worden ist, nur eine solche erachtet werden, bei welcher auf eine Fläche von einem Morgen mindestens sechs zweispännige Fuhren Stallmist à 20 Ctr. oder im Falle des Hordenschlags der Pferch von 2000 Stück Schaafen in einer ganzen Nacht gebracht worden sind.

g. In Betreff der Drainanlagen.

2) Sämmtliche Drainanlagen, mögen sie beim Beginn der Pachtzeit vorhanden gewesen, oder während der Pachtzeit entstanden sein, ist der Pächter in ordnungsmäßigem Zustande zurückzugewähren schuldig.

Die Anlagen werden zu diesem Zwecke vor der Rückgewähr und zwar im Laufe des letzten Pachtjahres zu einer von der Verpächterin zu wählenden Zeit besichtigt, und wenn dieselben nicht in allen einzelnen Theilen in ordnungsmäßigem Zustande und ihrem Zwecke entsprechend gefunden würden, worüber lediglich das Gutachten des von der Verpächterin gewählten Technikers entscheidet, so ist der Pächter verpflichtet, unter Aufsicht und nach Anordnung des vorerwähnten Technikers den ordnungsmäßigen Zustand der Anlage auf seine Kosten herzustellen, widrigenfalls die Verpächterin dies auf Kosten des Pächters bewirken kann.

§ 39.

h. In Betreff der Gärten.

Die Gärten hat der abgehende Pächter im Frühjahre des letzten Pachtjahres nicht mehr zu bestellen. Er darf jedoch nicht das geringste Hinderniß in den Weg legen, wenn die Verpächterin, oder der künftige Pächter im Frühjahre jene Gärten bearbeiten und bestellen lassen will. Er, der abgehende Pächter, hat dazu den Dünger unentgeltlich abzugeben.

§ 40.

i. In Betreff der Bäume.

Die Bäume werden bei der Zurückgabe des Gutes gezählt.

Dem abgehenden Pächter ist gestattet, ein Plus an dem einen Orte gegen ein Minus an einem andern Orte in den nämlichen, oder doch gleich werthvollen Sorten zu compensiren.

§ 41.

k. In Betreff der Vorräthe an Düngungs- u. Fütterungsmitteln.

Sämmtliche vorhandenen Vorräthe an Dünger, Stroh, Heu, Grummet, Spreu, Ueberkahr und sonstigen Düngungs- und Fütterungsmitteln muß der abgehende Pächter unentgeltlich zurücklassen.

Wenigstens müssen:

a. .... Centner vorjähriges Wiesen- oder Klee-Heu,
b. .... Schock langes Roggenstroh, mindestens 18 Pfund pro Schütte wiegend,
c. .... Schock Stroh von Sommergetreide zu 12 bis 14 Pfund im Gewicht pro Bund, vorräthig sein. Pächter hat für jeden fehlenden Centner Heu einen Thaler, für jedes fehlende Schock Stroh ohne Unterschied aber acht Thaler zu bezahlen.
d. Pächter muß den sämmtlichen im letzten Pachtjahre gewonnenen Dünger, soweit dies nach dem Gutachten der nach § 2. zuzuziehenden Sachverständigen geschehen konnte, bis zur Rückgabe der Pachtstücke auf den Acker schaffen, daselbst verbreiten und unterpflügen lassen, und hat für jedes zweispännige Fuder, welches weniger aufgefahren ist, als hätte geschehen können, eine Konventionalstrafe von einem Thaler an die Verpächterin zu entrichten. Bezüglich desjenigen Düngers, welcher zur Bestellung nicht mehr verwendet wird, muß er die Bestimmung der Verpächterin darüber, auf welche Aecker und in welcher Quantität derselbe aufgefahren

werden soll, einholen; kömmt er den von der Verpächterin getroffenen Bestimmungen nicht nach, so hat er für jedes in anderer Weise verwendete zweispännige Fuder Dünger eine Konventionalstrafe von zwei Thalern an die Verpächterin zu entrichten.

§ 42.

l. In Betreff des Viehes, Schiffes u. Geschirres.

In den zwei letzten Pachtjahren ist es dem Pächter nicht gestattet, Vieh durch Verkauf, Tausch oder auf sonstige Weise ohne Einwilligung der Verpächterin zu veräußern, handelt er dieser Bestimmung zuwider, so hat er für jedes Pferd oder Stück Rindvieh eine Konventionalstrafe von Dreißig Thalern, für jedes Schaaf aber eine Konventionalstrafe von Fünf Thalern zu bezahlen.

Das in der VI. Abtheilung Kap. II. des Inventariums aufgeführte Vieh, Schiff und Geschirr ist unter allen Umständen zurückzugewähren und von der Verpächterin oder dem Pachtnachfolger zu übernehmen, dagegen steht es diesem, wie Jener frei, die Uebernahme des Superinventars an Vieh und Wirthschaftsgeräthen ganz oder theilweise abzulehnen, insofern dies nur wenigstens ein Vierteljahr vor der Zurückgabe des Guts geschieht; der abgehende Pächter hat mindestens sechs Monate vor dem Ablauf der Pachtzeit bei der Verpächterin anzufragen, ob die Uebernahme des Superinventars abgelehnt werde.

§ 43.

m. In Betreff der Abgaben und Lasten.

Der Pächter hat vor seinem Abgange glaubhaft nachzuweisen, daß er alle auf dem erpachteten Gute und dessen Zubehör haftenden, oder den abwesenden Gutsbesitzer treffenden, von ihm zu tragenden und in der Pachtperiode vom 25. Juli 186 . bis 25. Juni 188 . fällig gewordenen Abgaben und Lasten vollständig geleistet hat.

§ 44.

n. Taxation bei der Rückgewähr.

Das Vieh, Schiff und Geschirr, welches nach § 42. zurückzulassen ist, sowie überhaupt alles, was der Pächter bei seinem Abgange zu beanspruchen oder zu gewähren hat, wird, soweit nicht in den §§ 38. 41. schon die Beträge festgesetzt sind, bei der Rückgabe des Gutes auf dem im § 2. vorgeschriebenen Wege nach dem wirthschaftlichen Werthe abgeschätzt und nach dieser Schätzung bezahlt.

VII. Schluß.

§ 45.

(Verzicht auf alle Einreden.)

Beide Theile versprechen .... u. s. w.

§ 46.

(Anerkenntniß des Vertrags und Inventars.)

Regierungsbezirk Stralsund. (Preußen.)

Allgemeine Bedingungen zur Verpachtung der Domainen vom 20. Mai 1845.

§ 1.

Lauf des Pachtjahres.

Das Pachtjahr läuft von Johannis zu Johannis. Geschieht indessen die Uebergabe, oder, beim Aufhören des Pachtvertrags, die Rücknahme, oder beides nach der Bestimmung der verpachtenden Behörde auch einige Tage und bis zu acht Tagen früher oder später, so läßt sich Pächter dies gefallen, ohne deshalb Abzüge an dem Pachtzinse oder Entschädigungs-Ansprüche oder Nachforderungen machen zu dürfen.

§ 2.

Verzicht des Pächters a. Gewährleistung.

Die Verpachtung geschieht in Pausch und Bogen und es wird so wenig für den Umfang und die Güte oder die sonstige Beschaffenheit der Pachtstücke, als wegen der davon zu tragenden Lasten und Abgaben aller Art und der darauf ruhenden Servitut-Verpflichtungen, welche, insofern sie nicht ausdrücklich ausgenommen werden, sämmtlich ohne Unterschied von dem Pächter noch außer dem Pachtzinse und ohne Anrechnung auf denselben getragen und mit übernommen werden, die Gewähr geleistet, vielmehr entsagt Pächter solcher Gewährleistung unbedingt; sowie er auch auf eine specielle Bezeichnung der auf den Pachtstücken ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen ausdrücklich Verzicht leistet.

§ 3.

Zweck der Anschläge.

Die von den Pachtstücken vorhandenen Beschreibungen, Anschläge und Nachweisungen dienen daher nur zur Information und werden auch dann, wenn sie dem Pächter mitgetheilt oder den Kontrakten beigeheftet, oder die näheren Angaben und Resultate daraus in die Kontrakte übernommen worden, von der verpachtenden Behörde nicht vertreten.

§ 4.

Wegen des Zustandes, in welchem die Pacht-Objecte zu übernehmen sind.

Ueberhaupt leistet Fiskus für einen bestimmten Zustand, in welchem die verpachteten Gegenstände sich bei der Uebergabe befinden sollen, durchaus keine Gewähr; vielmehr übernimmt der Pächter die Pacht-Objecte in demjenigen Zustande, in welchem sie sich zur Zeit der Uebergabe befinden, ohne wegen etwaniger Mängel, sie seien von welcher Art und von welchem Umfange sie wollen, die Annahme verweigern und von dem Vertrage abgehen, oder auf Entschädigung oder Herstellung der verpachteten Sache in nutz- und brauchbaren Stand oder auf Ersatz der Kosten, welche ihm diese Herstellung verursacht, an den Fiskus, als Verpächter, Anspruch machen zu dürfen, worauf er daher ausdrücklich verzichtet.

§ 5.

Ansprüche an die abziehenden Pächter.

Dagegen tritt der anziehende Pächter, rücksichtlich des Zustandes der Pacht-Objecte bei der Uebergabe, dem abziehenden Pächter gegenüber in die Stelle des Fiskus, als Verpächters, und zwar in folgender Art:

1) übereignet ihm der Fiskus, aber ohne irgend eine Gewährleistung für die Verität, Sicherheit und Einziehbarkeit der Forderung, alle seine Ansprüche an den abziehenden Pächter auf Ergänzung und Herstellung solcher Mängel und Schadhaftigkeiten, welche diesem zur Last fallen und gleich bei der Uebergabe zur Sprache kommen, jedoch nur auf Höhe desjenigen Betrages an nachträglichen Leistungen und Geldvergütungen, welchen die verpachtende Behörde festsetzen wird. Anderer Seits muß er aber auch

2) den abziehenden Pächter sowohl wegen der von ihm zurückzulassenden Mehrsaaten und deren Bestellung, als auch wegen etwaiger Verbesserungen der verpachteten Gegenstände, in soweit als derselbe darauf rechtlich einen Anspruch hat, ohne Zutritt des Fiskus als Verpächters, befriedigen und letzteren dieserhalb gegen den abziehenden Pächter völlig außer Verbindlichkeit setzen. Verpflichtung gegen denselben.

Was insbesondere die zur Zeit der Uebergabe auf dem Gute vorhandenen Saaten und Acker-Arbeiten betrifft, so hat der anziehende Pächter solche unweigerlich in quali et quanto entgegen zu nehmen und den Werth derselben landüblich oder, wie es der abziehende Pächter nach seinem Kontrakte sonst zu fordern berechtigt ist, an denselben zu bezahlen. Die desfallsige Ermittelung und Berechnung wird von dem Kommissarius zugelegt, welchen die verpachtende Behörde mit der Uebergabe beauftragt, und der Pächter ist verbunden, den Abziehenden nach dem Resultat dieser Berechnung sofort zu befriedigen und dadurch den Fiskus von dem Anspruche des letzteren zu befreien. Glaubt er dagegen Einwendungen oder wegen schlechter oder mangelhafter Bestellung, Bedüngung und Besäung der Felder an den Abziehenden nach dessen Kontrakt Ansprüche machen zu können, welche von letzterem nicht anerkannt werden, so soll ihm zwar unbenommen bleiben, diese gegen jenen nachträglich, ohne jedoch vom Fiskus eine desfallsige Vertretung fordern zu dürfen, im Wege Rechtens geltend zu machen, die sofortige Befriedigung des Abziehenden bei der Uebergabe nach dem Resultate der kommissarischen Berechnung darf er jedoch danach nicht aufhalten.

§ 6.

Welche Gegenstände die Pacht jedesmal umfaßt, darüber entscheidet allein der specielle Kontrakt und, wenn darüber in diesem nicht etwas anders bestimmt ist, behält es bei der gesetzlichen Regel sein Bewenden, wonach dem Pächter eines Vorwerks oder anderer Etablissements nur die gemein gewöhnliche und wirthschaftliche Nutzung der zu demselben gehörigen Ländereien und sonstigen unbeschadet der Substanz nutzbaren Zubehörungen gestattet ist. Eigentliche Gegenstände der Vorwerks-Pachten u. allgemeine Reservate.

Insbesondere bleiben, wenn der spezielle Kontrakt nicht etwas anders ausdrücklich bestimmt, von der Verpachtung allgemein ausgeschlossen und der verpachtenden Behörde reservirt:

1) die aus dem etwa mit dem Vorwerk verbundenen Kirchen- und Schul-Patronate entspringenden Ehren- und sonstigen Rechte,
2) die gesammte hohe und niedere Jagd,
3) die etwaigen Salzquellen und alle sonstigen Mineralien,
4) die Nutzung des in den Pachtgrundstücken befindlichen Torfs,
5) sämmtliche, dem verpachteten Gute oder dem Pächter desselben bisher etwa zugestandenen Nutzungen an Holz, Mast, Streu, Weide ꝛc. in Königlichen Forsten, und
6) die Nutzung des auf dem Gute selbst etwa vorhandenen Holzes.

Die Nutzung des Kropf- und Reiserholzes von denjenigen Weiden und anderen zum Köpfen geeigneten wilden Bäumen, welche dem Pächter bei der Uebergabe als zur Pacht gehöriges Inventarium mit übergeben werden, soll ihm jedoch in soweit zugestanden sein, als sie während der Pachtzeit von der verpachtenden Behörde überhaupt für wirthschaftlich zulässig erachtet wird, worüber er daher die nähere Bestimmung derselben einzuholen hat.

§ 7.

Rücksichtlich aller vorstehenden Reservate ist der Pächter im Allgemeinen verpflichtet, dem Fiskus oder dessen Stellvertretern und Pächtern die Ausübung der desfallsigen Rechte und den Bezug der desfallsigen Nutzungen unweigerlich zu gestatten und diejenigen Belästigungen unentgeldlich zu übernehmen, welche daraus für ihn nach der Natur der Sache von selbst folgen. Weitere Bestimmungen deshalb.

Jedoch braucht er sich die Anlegung besonderer, bisher noch nicht bestandener Anstalten zur Ausübung und Benutzung der Reservate, wenn dadurch die landwirthschaftliche Nutzung gewisser Pachtstücke geschmälert wird, nur gegen verhältnißmäßigen Erlaß des anschlagsmäßigen Pacht-Ertrags von jenen Pachtstücken gefallen zu lassen, in welcher Beziehung er sich jedoch lediglich der Festsetzung der verpachtenden Behörde unterwirft und auf desfallsige gerichtliche Entscheidung Verzicht leistet.

§ 8.

Vorbehalt der Zurücknahme einzeln. Grundstücke während der Pachtzeit.

Finden sich unter den verpachteten Ländereien solche, welche zum Torfstich brauchbar sind, so ist Pächter, wenn der specielle Kontrakt nicht ein Anderes bestimmt, auf Verlangen verbunden, sie gegen Erlaß eines verhältnißmäßigen Theils vom Pachtzinse zu diesem Zweck aus der Pacht zurückzugeben.

Dasselbe findet analog in Ansehung solcher Grundstücke statt, in welchen sich Thon, Kalkstein oder brauchbare Ziegelerde findet, insofern die letzbezeichneten Materialien nicht schon zu mit der Pacht verbundenen Kalkbrennereien und Ziegeleien benutzt werden.

In jedem Falle soll die Rücknahme solcher Grundstücke jedoch nur allmählig so, wie sie resp. zum Austorfen und Ausgraben und zur Bearbeitung und Abfuhr des Thons, des Kalksteins, der Ziegelerde und des Torfs gebraucht werden und mit solcher Maaßgabe erfolgen, daß für die Bewirthschaftung der in der Pacht bleibenden Ländereien jeder anderweite wesentliche Nachtheil thunlichst vermieden werde. Die desfallsige Beurtheilung und Entscheidung bleibt indessen der verpachtenden Behörde allein vorbehalten.

Ebenso ist Pächter, wenn die Dotirung von Schullehrer- oder von Forstbeamten-Stellen in der Nähe der Pachtstücke mit Dienstländereien, oder die Erweiterung der zu solchen Stellen bereits gehörenden Dienstländereien erforderlich werden, oder, wenn die Anlegung von Strombeichen oder Eisenbahnen zur Ausführung gebracht werden sollte, zu diesen Zwecken, sowie überhaupt zu öffentlichen Zwecken, zu welchen die Domainen-Verwaltung Grundstücke ohne Entschädigung hergiebt, oder an andere Behörden oder Privat-Unternehmer gegen Entschädigung abtritt, die nach dem Ermessen der verpachtenden Behörde erforderlichen Grundstücke und nicht weniger, wenn während der Pachtzeit die Ablassung und Austrocknung eines ihm zur Fischerei oder Rohrwerbung mit verpachteten Teichs oder See's oder mehrerer dergleichen für nöthig erachtet werden sollte, auch diese gegen Erlaß eines verhältnißmäßigen Theils vom Pachtzinse zurückzugeben gehalten. Er muß sich jedoch bei Feststellung vorgedachter Erlasse die Nutzung anderer ihm gegen jene Abtretungen etwa zu überweisender, zu den bisherigen Zwecken nicht mehr erforderlicher Grundstücke, z. B. ausgetorfter Ländereien, anrechnen lassen.

Sollte während der Pachtzeit die Erbauung neuer Gebäude oder eine Veränderung oder Erweiterung der vorhandenen Gebäudestellen oder Hoflagen oder die Ziehung neuer oder die Veränderung schon vorhandener Gräben, imgleichen die Anlage oder Veränderung von Dämmen, Chausseen oder anderen Wegen nöthig werden und zu solchen Zwecken eine Verwendung von Pachtstücken eintreten müssen, so ist Pächter in allen diesen Fällen die hierzu nach dem Ermessen der verpachtenden Behörde erforderlichen Grundstücke herzugeben verpflichtet, ohne dafür eine Entschädigung oder einen Pachtgelder-Erlaß verlangen zu können.

§ 9.

Bestimmungen wegen der Benutzung, Bewirthschaftung, Konservation u. Verbesserung der Pachtstücke und wegen des Zustandes, in welchem sie künftig zurückzugewähren; 1. im Allgemeinen.

Bei Benutzung der Pachtstücke verpflichtet sich Pächter, für die Konservation derselben in quali et quanto zu sorgen, auf Abwendung jeder Beschädigung derselben sorgsam Bedacht zu nehmen und alle desfallsigen Kosten ohne Anspruch auf irgend eine Beihülfe oder Vergütung Seitens der verpachtenden Behörde zu tragen.

Alle, und jede Deteriorationen des Pachtguts und seiner Pertinenzien, sie mögen in omittendo oder in faciendo ihren Grund haben und in diesen Pacht-Bedingungen oder in dem Kontrakte speziell erwähnt sein oder nicht, muß der Pächter nach Maaßgabe der Bestimmungen dieser Bedingungen und des Kontrakts und wenn diese nicht ausreichen, nach den gesetzlichen Vorschriften vollständig beziehungsweise sofort abstellen, vertreten und vergüten.

Dabei verspricht er, sich die Verbesserung der Pachtstücke möglichst angelegen sein zu lassen, entsagt jedoch allen und jeden Ansprüchen auf Vergütung von Meliorationen, gleichviel, ob dieselben nothwendig oder nützlich sind und ob sie die Substanz der Pachtstücke betreffen oder blos einen höheren Nutzungs-Ertrag gewähren, es sei denn, daß ihm eine solche Vergütung von der verpachtenden Behörde vorher durch schriftliche Verfügung zugesichert würde.

§ 10.

2. in Betreff der Ländereien insbesondere, einschließlich

Was die Bewirthschaftung der Ländereien besonders betrifft, so ist jeder Pächter

1) verpflichtet, unausgesetzt ein nach ökonomischen Grundsätzen vollständig genügendes Vieh- und Wirthschafts-Inventarium bei den Pachtstücken zu halten.
2) Ist ihm in dem Kontrakt ein bestimmter Wirthschafts-Plan vorgeschrieben, so muß er diesem, sonst aber dem bis zur Uebergabe an ihn bestandenen Wirthschaftsplan strenge nachgehen, in sofern nicht auf seinen Antrag eine Abänderung oder Ab-

weichung von der verpachtenden Behörde vorher schriftlich genehmigt wird. Erfolgt aber eine solche Genehmigung, so darf er auch von dem danach abgeänderten oder neu festgestellten Wirthschaftsplan ohne anderweite schriftliche Genehmigung nicht wieder abweichen.

Sollte er, diesen Bestimmungen entgegen, ohne zuvorige schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde

entweder eine größere Fläche mit Ackerfrüchten bestellen, und eine geringere beziehungsweise zur Brachbearbeitung, zum Futterbau und zur Weide liegen lassen, als nach dem bestimmten Wirthschaftsplan geschehen soll,

oder sollte er die nach dem bestimmten Wirthschaftsplan festgestellte Fruchtfolge bezüglich auf den Wechsel zwischen Halm- und andern Früchten oder den Wechsel zwischen der Benutzung zum Fruchtbau überhaupt und zur Brachbearbeitung, zum Futterbau und zur Weide zum Nachtheil des Futter- und Düngergewinns verändern,

oder sollte er die zum Futterbau und zur Weide dienenden Schläge nicht in der bestimmten Art mit Futterkräutern und Gräsern ansäen, so verpflichtet er sich für jeden dieser Fälle zur Zahlung einer, von der verpachtenden Behörde festzusetzenden Konventional-Strafe, welche im ersten Kontraventions-Fall bis zu dem Betrage von Einhundert Thalern bestimmt, im zweiten Kontraventions-Fall aber, so wie auch in jedem Fall, wenn er die monirte Abweichung von dem bestimmten Wirthschaftsplan nicht innerhalb der von der verpachtenden Behörde gesetzten Frist vollständig beseitigt, bis auf Fünfhundert Thaler erhöht werden kann.

Außerdem muß Pächter

3) den Acker von den etwa noch darauf befindlichen, der Kultur hinderlichen Steinen und nicht minder die Wiesen von dem etwa noch darauf befindlichen Strauchwerk, und zwar letztere gleich in den ersten beiden Jahren der Pachtzeit, reinigen und fortwährend rein erhalten. Auch muß er jeder unzeitigen Behütung der Wiesen sich enthalten und jeder Beschädigung, sowohl der Wiesen, als der Weideplätze, welche durch den Maulwurf oder sonst veranlaßt werden, jedesmal sofort abhelfen.

4) Das Aufreißen und die Beackerung von Wiesen darf er ohne schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde bei 10 Thaler Strafe für jeden Morgen nicht vornehmen. Auch darf er

5) weder Heu und Grummet, noch rohe Kartoffeln, noch Runkelrüben, noch Stroh und Dünger verkaufen oder (den Fall einer nothwendigen Landes-Lieferung und den Fall der Verfütterung mit dem eigenen Zugvieh auf nothwendigen Wirthschaftsreisen ausgenommen) überhaupt von den Pachtstücken entfernen, und eben so wenig darf er mit den Schafen anders, als auf den gepachteten Grundstücken pferchen lassen.

In Beziehung auf den Verkauf von Kartoffeln und Runkelrüben behält sich die verpachtende Behörde jedoch vor, Pächtern, welche gut wirthschaften, den angemessenen Viehstand vollzählig und in vollkommen gutem Zustande erhalten und den Bau der Kartoffeln und Runkelrüben in einem den Verhältnissen der Pachtstücke entsprechenden Umfange und in einer zweckmäßigen Fruchtfolge betreiben, denselben auf ihr jedesmaliges Ansuchen bis auf einen gewissen, in jedem einzelnen Falle näher zu bestimmenden Theil des Erbaues und unter deshalb festzustellenden besondern Bedingungen von Jahr zu Jahr ausnahmsweise zu gestatten.

§ 11.

Bei der künftigen Rückgewähr muß Pächter die Vorräthe an Heu blos gegen Vergütung der erweislichen Werbungskosten und die Vorräthe an Stroh und Dünger ganz unentgeltlich zurücklassen. der Saaten, der Bestellung und Düngung und der Vorräthe an Heu, Stroh und Dünger.

Die Gärten aber muß er völlig und den Acker soweit, als es bei dem vorgefundenen, oder in dem besonderen Kontrakte vorgeschriebenen oder späterhin mit Genehmigung der Regierung eingeführten Wirthschaftssystem wirthschaftlich geschehen muß und darf, tüchtig und ordnungsmäßig bestellt und bedüngt und beziehungsweise mit Gartengewächsen und, nach Maaßgabe des Wirthschaftssystems, mit Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Futterkräutern u. s. w. und zwar durchgehends mit reiner und guter Saat besäet zurückliefern, und er bleibt der verpachtenden Behörde und beziehungsweise dem, an ihre Stelle tretenden neuen Pächter oder Erwerber, welchem er übrigens im letzten Jahre vor dem Aufhören der Pacht die Mitaufsicht über die Ackerbestellung auf Verlangen

gestatten muß, für jeden ihnen aus der etwanigen Nichterfüllung dieser Verbindlichkeit erwachsenden Ertrags-Ausfall verhaftet.

Auch muß Pächter sämmtlichen gewonnenen Dünger, soweit es nach dem Gutachten der zuzuziehenden Sachverständigen geschehen konnte, bei Vermeidung des Schadens-Ersatzes, oder, wenn die verpachtende Behörde solches vorzieht, einer Konventionalstrafe von Einem Thaler für jedes vierspännige Fuder Dünger, welches er weniger ausgefahren hat, als hätte geschehen können, bis zur Rückgabe der Pachtstücke auf den Acker schaffen und daselbst verbreiten und unterpflügen lassen.

Dagegen sollen ihm die hiernach beim Aufhören der Pacht von ihm abzuliefernden Saaten und Bestellungs-Arbeiten, sofern sich dagegen nach wirthschaftlichen Grundsätzen nichts zu erinnern findet, in folgender Art vergütet werden:

Das eingesäete Wintergetreide soll ihm nach dem Martins-Marktpreise des der Rückgabe der Pachtstücke vorangehenden Kalenderjahrs, und das Sommergetreide nach dem Durchschnitts-Marktpreise der Monate April und Mai des Jahres der Rückgabe, bezahlt werden, und es sollen hierbei die Marktpreise der Städte Stralsund, Greifswald, Wolgast und Barth und zwar, je nachdem das Pachtgut der einen oder der andern am nächsten liegt, die Preise der einen oder der andern dieser Städte maaßgebend sein.

Andere eingesäete oder gepflanzte Fruchtarten sollen ihm ebenfalls, je nachdem das Pachtgut der einen oder der andern der genannten Städte am nächsten liegt, nach dem Marktpreise derselben zur Zeit der Aussaat, wenn aber über diesen keine zuverlässigen Nachrichten zu beschaffen sind, nach der Schätzung von Sachverständigen bezahlt werden.

Für sämmtliche Acker-Arbeiten im Felde soll er eine Vergütung und zwar von zehn Silbergroschen für jedes einmalige Haaken oder Pflügen eines Preußischen Morgens, und von fünf Silbergroschen für das Behäufeln der Kartoffeln mit dem Pfluge oder Haaken auf einem Preußischen Morgen erhalten und für die Gartenarbeiten soll ihm das erweislich gezahlte Tagelohn erstattet werden. In vorstehender Vergütung soll aber auch die für das nothwendige Eggen und Walzen, für die Düngerfuhren und das Ausbreiten des Düngers und für die zu einer guten Bestellung gehörige Ziehung von Gräben und Wasserfurchen schon mitbegriffen sein und dafür, sowie für den Dünger selbst eine besondere Vergütung nicht stattfinden.

§ 12.

3. in Betreff der Obst- und andern pro inventario übergebenen Bäume und deren Vermehrung.

Von den zu den Pachtstücken gehörigen Obst- und Maulbeerbäumen, Weiden und anderen wilden Bäumen, welche nicht der Forstverwaltung reservirt werden, gleichwohl zur Konservation bestimmt sind und deshalb dem Pächter als Inventar übergeben werden, soll

A. bei der Uebergabe jedesmal ein vollständiges Verzeichniß, mit Angabe der Gärten, Felder, Koppeln und Wege, wo sich solche befinden, aufgenommen werden, und jeder Pächter ist verbunden, was ihm hiernach übergeben wird, einschließlich derjenigen Stämme, welche etwa dem abziehenden Pächter defektirt werden, und wofür von diesem ihm Ersatz gewährt wird, stets vollzählig zu erhalten und beziehungsweise sogleich zu ergänzen und mit Ablauf der Pacht vollzählig und zwar in guten, gesunden und resp. tragbaren Stämmen von angemessener Höhe zurückzuliefern.

Die verpachtende Behörde wird während der Pachtzeit in gewissen Abschnitten mehrmals, sowie zuletzt am Schlusse derselben genaue Nachzählungen sämmtlicher Bäume veranlassen, und es hat der Pächter, in sofern er vorstehender Verpflichtung nicht nachkommt, für jeden bei der Nachzählung fehlenden

Pflaumen- oder sauren Kirsch- oder Maulbeerbaum	Sieben und einen halben Silbergroschen,
Aepfel-, Birn- oder andern Obstbaum	Funfzehn Silbergroschen,
Weiden- oder andern wilden Baum	Fünf Silbergroschen,
sowie für jede fehlende Quadratruthe Elbweiden	Einen Thaler

Strafe zu erlegen.

Durch Erlegung dieser Strafe aber wird er während der Dauer seiner Pacht von der Verpflichtung, die fehlenden Bäume im folgenden Jahre nachzupflanzen, nicht befreit, er muß vielmehr, wenn er solcher auch bis zur nächsten Revision

nicht genügt haben sollte, dieselbe Strafe abermals und so ferner nach jeder Revision, bei welcher die fehlenden Stämme noch nicht ergänzt sind, dieselbe Strafe erlegen, bis er die vollständige Ergänzung des Inventarii nachgewiesen hat. Für die bei der künftigen Rückgabe etwa fehlenden Stämme muß er außer der alsdann zu erlegenden Strafe auch noch den Werth derselben ersetzen.

B. Außer der Erhaltung der dem Pächter als Inventarium übergebenen Bäume wird demselben zur Pflicht gemacht, nach näherer Anweisung der verpachtenden Behörde sowohl die vorhandenen als auch die neu aufzuführenden Gebäude mit Schutz gewährenden Bäumen (als Zäheschen, Schwarzpappeln und anderen Sturmbäumen) zu umpflanzen, auch die auf der Feldmark befindlichen öffentlichen Kommunikations-Fahrwege mit Alleebäumen zu versehen und alle diese Bäume während der Pachtzeit zu erhalten und demnächst beim Ende derselben unentgeltlich abzuliefern.

C. Wird dem Pächter durch den Kontrakt außer der Erhaltung der ihm übergebenen Stämme auch noch die Vermehrung des Baum-Inventarii um eine gewisse Zahl von Stämmen jährlich zur Pflicht gemacht, so muß er diese in guten gesunden Stämmen von angemessener Höhe anpflanzen, erhalten und bei seinem künftigen Abzug unentgeltlich zurücklassen, und finden dann für den Fall der Nichterfüllung dieser Verbindlichkeit die obigen Konventionalstrafen in gleicher Art, wie vor bestimmt, Anwendung.

D. Wenn sich beim Abzuge eines Pächters bei den Pachtstücken mehr Obst- oder andere Bäume in guten gesunden Stämmen und in angemessener Höhe vorfinden, als er nach seinem Kontrakte mit Einschluß der pro inventario empfangenen, zurück zu lassen verpflichtet ist, so werden ihm dafür nur die erweislichen oder event. durch Sachverständige zu bestimmenden Pflanzungs- und Ankaufskosten der gepflanzten Stämme vergütet, und ist er auf Verlangen verpflichtet, solche dafür zurück zu lassen.

E. Finden sich aber, was die Obstbäume insbesondere betrifft, bei den während der Pachtzeit zu veranlassenden Revisionen, oder beim Aufhören des Kontrakts bei den Pachtstücken von der einen Sorte mehr und von der andern Sorte weniger Stämme in der bedingungsmäßigen Beschaffenheit und Höhe vor, als mit Einschluß der pro inventario übergebenen nach dem Kontrakt vorhanden sein sollen, so kann der Pächter die von der einen Sorte mehr vorhandenen auf die von der andern Sorte weniger vorhandenen Stämme, insoweit, als zur Ergänzung der letzteren nöthig, in der Art anrechnen, daß die Ausgleichung nach Verhältniß der oben bestimmten Straffätze erfolgt.

§ 13.

In Gemäßheit der allgemeinen Bestimmung im § 9. verpflichtet sich Pächter insbesondere auch in Betreff der sämmtlichen zu den Pachtstücken gehörigen Gebäude, Gräben, Brücken und sonstigen Baulichkeiten aller Art das sonst gesetzlich dem Verpächter obliegende Onus refectionis in seinem ganzen Umfange ohne allen Anspruch auf irgend eine Beihülfe in Geld, Fuhren, Arbeit, Holz oder anderen Materialien oder auf irgend eine Vergütung Seitens der verpachtenden Behörde zu übernehmen. 4. in Betreff der Gebäude, Gräben, Brücken u. s. w. und der Feuer-Löschgeräthe.

Das hienach dem Pächter obliegende Onus refectionis bezieht sich demnach auf sämmtliche, bei den ihm verpachteten Gegenständen befindlichen und während der Pachtzeit etwa noch neu hinzutretenden Gebäude ohne Unterschied, es mögen solche zu den Wohn- und Wirthschafts- oder zu den Fabrikations-Gebäuden, oder zu welcher Kategorie es sonst sei, gerechnet werden können, auch die Backöfen, Schmieden, Taubenhäuser, Bienenschauer, Spritzenhäuser und Feuerleiter-Schauer mit eingeschlossen, desgleichen auf die zu den Pachtstücken gehörigen Brunnen, Pumpen, Röhrleitungen und Stollen, auf die gehenden Werke und sonstigen Zubehörungen mitverpachteter Mühlen und anderer Fabrikations-Anstalten und auf die hölzernen und gemauerten und anderen Bewährungen und Verzäunungen aller Art nebst Thüren und Thorwegen in denselben. Ferner bezieht sich das, dem Pächter obliegende Onus refectionis auf sämmtliche, auf und an den Pachtstücken vorhandenen oder zwar außerhalb derselben befindlichen, jedoch zur Benutzung oder zur Erhaltung derselben dienenden Flüsse, Fließe, offenen und verdeckten Kanäle, Graben, Wasserleitungen, Gerinne, Röhren, Wege, Triften, Dämme, Steinpflaster, Brücken, Vorrichtungen zum Ausladen oder Einladen von Schiffen oder Kähnen, Fähren, Viehtränken, Miststätten, Schafwäschen, Cisternen, Teiche, Lachen, Fischhalter, Sturzrinnen, Fluthbetten, Verschälungen, Archen, Ständer, Grundstücke, Schleusen, Bollwerke, Wehre,

Ueberfälle, Eisbrecher, Deiche, Wälle und andere Schutz- und Wasserwerke und Uferbefestigungen aller Art, und nicht minder auf die Schlagbäume, Markpfähle, Pegel, Ortstafeln und Wegweiser nebst Blechen, Schriften und Nummern an denselben; desgleichen auf sämmtliche Feuerlöschgeräthe, einschließlich der zum Fahren eingerichteten Feuerspritzen und Wasserwagen mit ihrem Zubehör, so wie endlich auf alle sonstigen irgend nur denkbaren baulichen Einrichtungen und Zubehörungen von Gebäuden, gleichviel, ob sie für die Nutzung des Pächters von Bedeutung sind oder nicht.

Alle diese bei der Uebergabe vorhandenen oder später hinzutretenden und durch den speziellen Kontrakt nicht etwa ausdrücklich ausgenommenen Gebäude und übrigen Gegenstände ohne Unterschied hat also Pächter während der Pachtzeit beziehungsweise allein oder, wenn bei dem einen oder dem andern Gegenstande dritte Interessenten mit verpflichtet sind, gemeinschaftlich mit diesen, ganz auf eigene Kosten nicht nur durch die erforderlichen Reparaturen, Reinigungen, Auskrautungen, Räumungen und Schlemmungen, sie seien von welchem Umfange sie wollen, in gutem Stande zu erhalten, und beziehungsweise, wenn sie sich bei der Uebergabe an ihn nicht in gutem Stande befinden, in solchen zu setzen, sondern auch, wenn sie, es sei wodurch es wolle, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar werden oder altershalber oder sonstiger Umstände wegen nicht mehr durch Reparatur und beziehungsweise durch bloße Reinigung, Auskrautung und Räumung erhalten werden können, und zwar auch, wenn dies schon bei der Uebergabe an ihn der Fall sein sollte, neu bauen und neu machen, und beziehungsweise von Grund aus neu aufnehmen zu lassen. Nicht minder ist er verpflichtet, in gleicher Art die wirthschaftlich oder auch nach polizeilicher Anordnung erforderlichen Gebäude, Anlagen und Stücke, sei es, daß dieselben während der Pachtzeit in Abgang kommen oder zur Zeit der Uebergabe an ihn noch fehlen, auf eigene Kosten neu zu erbauen, anzulegen und anzuschaffen. Demgemäß hat jeder Pächter also auch beim Aufhören seiner Pacht sämmtliche Gebäude und übrigen vorbenannten Gegenstände vollständig in allen ihren Theilen in gutem und wirthschaftlich angemessenem und brauchbarem Stande zurückzuliefern, ohne dafür von der verpachtenden Behörde oder von dem neu anziehenden Pächter irgend eine Vergütung fordern zu können, welche ihm selbst alsdann nicht zusteht, wenn auch die Beschaffenheit, der Werth und die Zahl derselben durch seine Verwendungen gegen den Zustand zur Zeit der Uebergabe an ihn wesentlich verbessert, erhöhet oder vermehrt sein sollte. Beispielsweise muß also Pächter, wenn auf dem ihm verpachteten Gute die Miststätten oder Dunghöfe noch nicht zweckmäßig eingerichtet sein sollten, auch die Anlage und Einrichtung derselben ganz nach der Anweisung der verpachtenden Behörde auf seine Kosten bewirken und sie beim Aufhören seines Kontrakts ohne alle Vergütung in völlig gutem Zustande zurücklassen.

Was aber die Dächer auf den zu den Pachtstücken gehörigen Gebäuden insbesondere betrifft, so soll in Beziehung auf dieselben das dem Pächter obliegende Onus refectionis nicht als erfüllt betrachtet werden, wenn er nicht außer den sonst nöthigen Ausbesserungen und Herstellungen derselben alljährlich mindestens von sämmtlichen Rohrdächern den dreißigsten, von sämmtlichen Ziegeldächern den vier und zwanzigsten und von sämmtlichen Strohdächern den zwanzigsten Theil, einschließlich der Materialien, und zwar die Stroh- und Rohrdächer mindestens zwölf Zoll stark, auf seine alleinige Kosten neu deckt, und muß er diese Leistung, wenn davon nach dem Dafürhalten der verpachtenden Behörde in dem einen oder dem andern Jahre zweckmäßig nicht vollständiger Gebrauch sollte gemacht werden können, auf Verlangen in späteren Jahren der Pachtzeit nachholen.

Auch verpflichtet sich Pächter noch besonders, das äußere Holzwerk sämmtlicher Gebäude nicht nur gleich im ersten Jahre nach Antritt der Pacht auf seine Kosten mit einer Mischung von Leinöl, Vitriol und rother Erde, oder, wenn er eine andere Mischung vorzuschlagen weiß, welche die verpachtende Behörde als besser anerkennt, mit dieser anstreichen zu lassen, sondern diesen Anstrich auch alle vier Jahre zu wiederholen.

Uebrigens darf Pächter, wenn sich bei der Rückgabe der Pachtstücke von seiner Seite Mängel und Schadhaftigkeiten ergeben, welche ihm in Folge versäumter Erfüllung der hiernach übernommenen Verbindlichkeiten zur Last fallen, gegen den Willen der verpachtenden Behörde nicht darauf Anspruch machen, das Versäumte noch nach der Rückgabe in natura nachzuleisten, sondern ist auf Verlangen verbunden, den Ersatz dafür baar zu leisten, wobei er sich in Hinsicht der Defekte selbst und der Höhe des zu leistenden Ersatzes den Ermittelungen des, mit der Rücknahme der Pachtstücke beauftragten Kommissarius der verpachtenden Behörde und der Festsetzung der letzteren in der Art unterwirft, daß der Ersatz sofort und ohne vorherigen Prozeß aus der Kaution oder aus seinem sonstigen bereitesten Vermögen entnommen wird.

§ 14.

Den, nach vorstehenden Paragraphen von ihm übernommenen Verbindlichkeiten muß Pächter im Allgemeinen stets schon von selbst nachkommen, ohne erst eine Aufforderung dazu abzuwarten. Fortsetzung.

Jedoch darf er

1) in folgenden Fällen nicht ohne vorherige Genehmigung mit der Ausführung vorgehen, wenn nämlich:
   a. vorhandene Wohn-, Wirthschafts- und Fabrikgebäude, Brunnen, Brücken, Schleusen, Röhrleitungen, Teiche, Dämme und Wälle, oder sonstige Schutz-, Ent- und Bewässerungs-Anstalten des Neubaues oder einer Veränderung in ihrem Umfange oder in ihrer Bauart oder Konstruktion und Einrichtung bedürfen, oder wenn
   b. der Pächter selbst bei Gelegenheit einer Reparatur eine solche Veränderung zweckmäßig findet, oder wenn
   c. zur Ergänzung der vorhandenen Gebäude und übrigen Gegenstände vorgedachter Art ganz neue, bisher noch nicht dagewesene, dergleichen zu errichten oder anzulegen sind.

In allen diesen Fällen muß er vielmehr der verpachtenden Behörde jedesmal in Zeiten vor der Ausführung Anzeige machen und sich nach ihrer Entscheidung und näheren Anweisung, welche er abzuwarten hat, auf das genaueste richten.

Außerdem aber entscheidet überhaupt

2) so oft bei den zu veranlassenden Revisionen oder sonst Schadhaftigkeiten oder Mängel an den Gebäuden und übrigen im § 13. benannten Gegenständen bemerkt werden, darüber,
   was, wie und wann es von dem Pächter reparirt, oder neu gebaut und neu gemacht, oder hergestellt, angelegt und angeschafft werden soll?

unbedingt und mit Ausschluß einer jeden vorgängigen oder nachträglichen gerichtlichen Entscheidung, allein die verpachtende Behörde, deren Festsetzung sich also der Pächter lediglich unterwirft, indem er sich verpflichtet, die Anweisungen derselben und ihrer Kommissarien, sowie die ihm etwa mitzutheilenden Anschläge und Zeichnungen, auf das genaueste zu befolgen.

Führt Pächter einen Bau oder eine Anlage oder Veränderung der unter 1) gedachten Art ohne vorherige Anzeige, oder bevor er die Entscheidung und nähere Anweisung der verpachtenden Behörde erhalten hat, aus, oder weicht er von der letzteren bei der Ausführung ab, so ist diese Behörde jederzeit befugt, ihn beziehungsweise zum Abbruch und zur Wiederherstellung in den vorigen Stand, sowie zur Ausführung nach ihrer Anweisung anzuhalten.

Dieselbe Befugniß steht ihr auch dann zu, wenn Pächter in den Fällen zu 2) von einer ihm ertheilten Anweisung abweicht.

§ 15.

Ausnahmen von vorstehenden Bestimmungen in den §§ 13 und 14 finden, wenn der spezielle Kontrakt darüber nicht ausdrückliche Bestimmungen enthält, unter keinen Umständen statt. In soweit jedoch

1) schon bei der Uebergabe an den anziehenden Pächter Mängel und Schadhaftigkeiten an den Gebäuden zur Sprache kommen, welche der abziehende Pächter dem Fiskus gegenüber zu vertreten hat, findet die allgemeine Bestimmung im § 5 dieser Bedingungen auch auf sie Anwendung. Auch wird
2) wegen der dem Pächter nach erfolgter Versicherung der Gebäude gegen Feuer im Fall eines Brandschadens zur Herstellung desselben zu gewährenden Brand-Entschädigungs-Gelder auf die desfallsigen Bestimmungen im § 20 dieser Bedingungen Bezug genommen. Sollte endlich
3) während der Pachtzeit des Pächters für das von ihm gepachtete Gut allein oder für dieses und andere Grundbesitzungen zusammen eine zum Fahren eingerichtete Feuerspritze angeschafft werden, so trägt der Pächter zwar, den Bestimmungen des § 13 zur Folge, die desfallsigen Anschaffungskosten und beziehungsweise die auf das ihm verpachtete Gut fallenden Beiträge zu diesen Kosten ebenfalls aus eigenen Mitteln; jedoch soll ihm, falls die Anschaffung erst im letzten Drittheil seiner kontraktmäßigen Pachtzeit erfolgt, nach Ablauf seines Kontrakts die Hälfte des von ihm hierzu erweislich gezahlten Betrags von dem Nachfolger in der Pacht oder event. von dem Erwerber des Guts erstattet werden.

§ 16.

Spezielle Verpflichtungen d. Pächters zur mehr. Sicherstellung d. Erfüllung der nach den §§ 9 bis 15 übernommenen Verbindlichkeiten.

Damit die verpachtende Behörde der stets prompten Erfüllung der von dem Pächter nach §§ 9 bis 15 in Beziehung auf die Konservation der Pachtstücke und die Unterhaltung und Herstellung der Gebäude ꝛc. übernommenen Verbindlichkeiten desto mehr versichert sei, und zugleich jede Veranlassung für den Pächter wegfalle, seine Thätigkeit und seine Mittel zu zersplittern, oder gar andere Grundstücke auf Kosten der Pachtstücke zu verbessern, verpflichtet sich derselbe

1) seinen persönlichen Aufenthalt auf dem ihm in Pacht überlassenen Gute zu nehmen und während der Pachtzeit zu behalten, auch sich der Leitung der Wirthschaft selbst zu unterziehen;
2) während der Pachtzeit ohne schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde kein anderes Gut oder mit Ackerwirthschaft versehenes Etablissement und auch kein einzelnes Ackerstück, es möge solches dem ihm verpachteten Gute nahe oder fern liegen, für sich zu pachten oder für sich oder andere zu bewirthschaften, auch innerhalb einer Entfernung von drei Meilen von dem ihm verpachteten Vorwerk kein Gut oder mit Ackerwirthschaft versehenes Etablissement und kein einzelnes Ackerstück für sich oder seine Frau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte zu kaufen oder in Erbpacht oder Erbzins zu nehmen, oder für Frau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte zu pachten.

§ 17.

Bestimmungen wegen d. Pachtzinses, der Zahlungstermine und Zahlungsmittel;

Die Zahlung des nach dem Kontrakt bedungenen jährlichen Pachtzinses verspricht Pächter stets unerinnert auf seine Kosten an die Kreiskasse desjenigen Kreises, worin die Pachtstücke liegen, oder, wenn es von der verpachtenden Behörde verlangt wird, auch an die Regierungs-Haupt-Kasse zu leisten, und zwar pränumerando in halbjährigen gleichen Theilen gegen den 24. Juni und 24. December jeden Jahres.

Im ersten Pachtjahre muß jeder Pächter für die Zeit von Johannis bis Weihnachten den vollen halbjährigen Betrag noch vor der Uebergabe berichtigen, und er muß dann stets mit Einzahlung der vollen halbjährigen Beträge für das halbe Jahr von Weihnachten bis Johannis jedesmal bis zum 24. December und für das halbe Jahr von Johannis bis Weihnachten jedesmal bis zum 24. Juni dergestalt fortfahren, daß für das letzte Pachtjahr die letzte halbjährige Zahlung zum 24. December desselben erfolgt.

Sobald ein Zahlungstermin eingetreten ist, wird der in demselben fällige Pachtzins als ein feststehendes unbestreitbares Liquidum angesehen, gegen welches unter keinen Umständen eine Erimerung oder Einwendung des Pächters zulässig ist.

§ 18.

wegen d. Lasten und Abgaben.

Von den Lasten und Abgaben der Pachtstücke, welche jeder Pächter gemäß der Bestimmung im § 2 dieser Bedingungen noch außer dem Pachtzinse und ohne Anrechnung auf denselben oder sonstige Vergütung Seitens der verpachtenden Behörde zu tragen hat, sind außer den Beiträgen an Bauholz zu den Kirchen-, Pfarr-, Schul- und Küsterei-Bauten, welche auf das Pachtgut reparirt werden, durchaus keine ausgenommen, sie mögen Namen haben, wie sie wollen, zu den gewöhnlichen oder ungewöhnlichen gehören, auf der Substanz oder auf den Früchten ruhen, bei dem Antritt der Pacht schon bestehen, oder erst während derselben vermöge allgemeiner Bestimmungen eingeführt oder aufgelegt werden, und als allgemeine Landes-, Kreis-, Sozietäts- und Kommunal-Lasten zu betrachten sein, oder als besondere Lasten und Leistungen an Kirchen, Pfarren, Küstereien, Schulen oder andere Berechtigte auf den Pachtstücken haften. Auch die aus dem Patronats-Verhältnisse des Guts oder Vorwerks herrührenden Verbindlichkeiten und Leistungen jeder Art verpflichtet sich der Pächter, der nach § 6 Nr. 1 dieser Bedingungen geschehenen Reservation des Patronats selbst ungeachtet, ohne alle Vergütung Seitens der verpachtenden Behörde zu übernehmen.

Namentlich und beispielsweise gehören also zu den vom Pächter noch außer dem Pachtzinse und ohne alle Vergütung zu tragenden Lasten, Abgaben und Leistungen, auch

die Prediger- und Küstergebühren, sowie (außer dem Bauholze) alle übrigen Beiträge in Gelde, Fuhren, Handarbeiten und Materialien zu den Kirchen-, Pfarr- und Küstereibauten,

alle und jede sonstigen Kirchspielsschosse, welche während der Pachtzeit ausgeschrieben werden, sowie alle und jede Leistungen für die Schule und den Schullehrer, einschließlich der baulichen Leistungen zum Neubau und zur Unterhaltung der Schul-

gebäude, mögen solche durch Gesetz oder Vertrag oder durch Vokation begründet sein, oder auch erst von der verpachtenden Behörde neu zugestanden werden,

alle und jede Kontributionen, Lieferungen und Leistungen in Kriegs- und Friedenszeiten,

die Kosten der Armenpflege und alle sonstigen Kommunal-Prästationen, z. B. das Nachtwächterlohn und Hebeammen-Gehalt zu demjenigen Betrage, welchen die verpachtende Behörde als Beitrag von dem verpachteten Gute bereits anerkannt hat, oder noch anerkennen wird, sowie

die Unterhaltung, Besserung und Herstellung der Wege, Graben, Wasserläufe, Brücken, Dämme, Deiche 2c., soweit solche als Kreis-, Societäts- oder Kommunal-Lasten zu betrachten und nicht schon nach § 13 vom Pächter übernommen ist, in dem Umfange als die verpachtende Behörde die Verbindlichkeit dazu in Hinsicht der verpachteten Grundstücke anerkennt.

Die Beiträge an Bauholz zu den Kirchen-, Pfarr-, Schul- und Küsterbauten, welche auf die Pachtstücke reparirt werden, sollen dagegen von der verpachtenden Behörde geleistet werden.

Ferner ist der Pächter bezüglich der auf den ihm verpachteten Realitäten haftenden Leistungen verpflichtet, deren Umwandlung oder Ablösung im Wege der Amortisation oder durch Kapitalzahlung zu gestatten und soweit in den speciellen Bedingungen nicht etwas Anderes bestimmt worden, im letzteren Falle das Kapital, wenn die Leistungen einer Kirche, Pfarre, Küsterei, Schule oder milden Stiftung zustehen, jährlich mit fünf Procent, sonst zu demjenigen Satze zu verzinsen, welcher der Ablösung gesetzlich zum Grunde gelegt werden muß, in jedem anderen Falle aber die receßmäßig festgestellte Rente zu entrichten. Die Zinsen und resp. Rentenbeträge werden noch außer dem Pachtzinse und zwar in gleichen Theilen halbjährlich zugleich mit der Vorwerkspacht an die fiskalische Kasse abgeführt.

§ 19.

Tragung aller Unglücksfälle und Verzichtleistung auf Remissionen.

Ein Erlaß an dem übernommenen Pachtzinse und den übrigen Verbindlichkeiten, Lasten und Leistungen findet bei keinerlei Unglücksfällen statt, letztere mögen zu den gewöhnlichen oder ungewöhnlichen gehören; vielmehr trägt Pächter alle und jede Unglücksfälle und Beschädigungen in Kriegs- und Friedenszeiten, sie mögen heißen wie sie wollen und ohne Unterschied, ob sie das Pachtgut selbst und dessen Zubehör oder die Früchte und deren Abnutz betreffen, ohne irgend einen Anspruch auf Vergütung zu haben, sowohl in dem Falle, daß der Grund der Beschädigung in einer sogenannten vis major, als in dem Falle, daß er in der Beschaffenheit des Pachtgutes selbst zu suchen sein sollte. Danach treffen den Pächter z. B. auch Beschädigungen durch Plünderung und Einquartirung, durch Mißwachs, Wind, Feuer, Wasser und Hagel, durch Viehsterben, Heuschrecken-, Mäuse- und Wurmfraß und entsagt derselbe demnach für sich und seine Erben hierdurch ausdrücklich allen und jeden einem Pächter überhaupt, einem Domainenpächter insbesondere, nach gemeinem Recht oder nach besonderen Gesetzen, Konstitutionen, Reglements und Verordnungen dieserhalb zu Statten kommenden Ansprüchen und Einreden, namentlich z. B. jedem Anspruch auf Remission der Pacht.

§ 20.

Tragung der Feuer-Versicherungs-Kosten u. Beiträge von den Gebäuden.

Damit aber die verpachtende Behörde auch in dem Falle, wenn die Gebäude der Pachtstücke durch Brand beschädigt oder zerstört werden, der Erfüllung der dem Pächter nach § 13 obliegenden Verbindlichkeit zur Wiederherstellung derselben um so mehr versgewissert sei, sollen sämmtliche Gebäude auf alleinige Kosten des Pächters gegen Brandschäden bei einer vom Staate genehmigten Feuerversicherungs-Anstalt versichert werden.

Die verpachtende Behörde wird demnach eine dergleichen Anstalt auswählen, und bei derselben die sämmtlichen zu den Pachtstücken gehörigen Gebäude nach vorgängiger Tax-Aufnahme von ihrem Werthe so hoch versichern lassen und versichert halten, als es nach den Grundsätzen jener Anstalt zulässig ist, und es liegt dem Pächter, wenn während der Pachtzeit statt alter Gebäude neue errichtet werden, oder ganz neue, vorhin nicht gewesene Gebäude hinzutreten oder der Werth alter Gebäude durch Haupt-Reparaturen erhöht wird, ob, die erforderliche Einleitung zur Erhöhung oder Ergänzung der Versicherungs-Beträge bei der verpachtenden Behörde selbst jedesmal in Zeiten in Antrag zu bringen.

Alle Kosten aber, welche diese Feuerversicherung verursacht, mit Einschluß der etwa zu zahlenden Eintritts- oder Legegelder, ist Pächter verbunden, der verpachtenden Behörde jedesmal sofort zu erstatten, als sie ihm darüber Mittheilung macht, wogegen ihm beim

Aufhören der Pacht auch die hiernach etwa von ihm getragenen Eintritts- oder Legegelder in soweit, als sie dann der verpachtenden Behörde oder dem nachfolgenden Pächter oder Erwerber zu Statten kommen, vergütet werden sollen.

Außerdem ist Pächter verbunden, während der Pachtzeit alle Beiträge, welche für die Feuer-Versicherung der Gebäude an die Versicherungs-Anstalt zu entrichten sind, jedesmal, so wie sie ausgeschrieben werden, ohne allen Verzug auf seine Kosten, je nachdem es die verpachtende Behörde einrichtet und verlangt, entweder unmittelbar an die Kasse der Anstalt oder an die Regierungs-Hauptkasse in Stralsund zur Weiterbeförderung an jene einzusenden, auch im letzteren Fall dieser Kasse die Verpackungs- und etwaigen Porto-Kosten zu erstatten.

Diese Verpflichtung des Pächters bezieht sich ohne Rücksicht darauf, wann eher die Brandschäden entstanden sind, zu deren Herstellung Beiträge gefordert werden, auf alle Beiträge, worüber die Ausschreiben erst nach dem Tage, an welchem die Uebergabe der Pachtstücke an ihn angefangen hat, und bis zu dem Tage einschließlich, mit welchem die Uebergabe an einen neuen Pächter ihren Anfang nimmt oder er sonst seiner Pachtverbindlichkeiten entlassen wird, von der Versicherungs-Anstalt ausgefertigt werden.

Dagegen behält sich die verpachtende Behörde zwar vor, die Entschädigungsgelder, welche im Fall eines Brandschadens an den Gebäuden des Pachtgutes von der Versicherungs-Anstalt gezahlt werden, durch die Regierungs-Hauptkasse einziehen zu lassen; dieselben sollen jedoch dem Pächter gegen Erfüllung der ihm obliegenden Wiederherstellung unverkürzt zu Gute gehen und ihm demnach allmälig, wie er mit dieser Wiederherstellung vorgeht, fortschreitet und sie beendigt, in angemessenen Raten, welche die verpachtende Behörde jedesmal bestimmen wird, ausgezahlt werden.

Sollte es vom Finanz-Ministerium für angemessen befunden werden, die Domainen im Regierungs-Bezirk Stralsund der für die Domainen in den Provinzen Brandenburg, Pommern, — ausschließlich des Regierungs-Bezirks Stralsund, — und Sachsen bestehenden Einrichtung eines Domainen-Feuerschädenfonds, — gleichviel ob der damalige Umfang dieser Einrichtung beibehalten, verändert oder erweitert, resp. auch auf die Domainen anderer Provinzen, beziehungsweise des Regierungs-Bezirks Stralsund oder auf sämmtliche Domainen der Monarchie ausgedehnt wird, — anzuschließen, daher die dem Pächter übergebenen Gebäude entweder sämmtlich oder nur hinsichtlich einzelner Vorwerke bei diesem Fonds zu versichern und mit demselben bei der bisher benutzten Feuer-Versicherungs-Anstalt der Provinz auszuscheiden, so verpflichtet sich Pächter im Voraus, nicht nur hinsichtlich der bezüglichen Gebäude dem erwähnten Domainen-Feuerschäden-Fonds beizutreten und sich dem hinsichtlich dieses Fonds bestehenden Regulativ und allen von der Ministerial-Behörde bereits genehmigten und noch zu genehmigenden Modificationen und Ergänzungen desselben unbedingt zu unterwerfen, sondern auch sowohl die fixirten, als die nicht fixirten Beiträge zu dem Domainen-Feuerschäden-Fonds nach denjenigen Werthsbeträgen, mit welchen die bezüglichen Gebäude nach der, der verpachtenden Behörde unbeschränkt vorbehalten bleibenden Festsetzung in das Kataster jenes Fonds werden eingetragen werden, aus seinen Mitteln stets prompt abzuführen. Sollte aber diesen Falls im Verlaufe der Zeit die Einrichtung des Domainen-Feuerschäden-Fonds etwa wieder aufgehoben werden, so bleibt der verpachtenden Behörde die Wahl, ob sie die Gebäude wieder bei der Feuer-Societät der Provinz oder bei einer anderen Feuer-Societät versichern will, imgleichen die Bestimmung, wie hoch solche nach Maaßgabe der Gesetze der gewählten Societät versichert werden sollen, lediglich vorbehalten und ist jeder Pächter alsdann verpflichtet, den Beitrag von dem jedesmal versicherten Werthe sämmtlicher vorhin gedachter Gebäude stets, so wie sie ausgeschrieben werden, prompt an die Kasse der gewählten Societät abzuführen.

Zur Vermeidung aller Weiterungen zwischen einem anziehenden und einem abziehenden Pächter trägt übrigens jeder Pächter alle und jede Beiträge, worüber die Ausschreiben nach demjenigen Tage, an welchem die Uebergabe an ihn angefangen hat und bis zu demjenigen Tage einschließlich, an welchem die Zurückgabe von seiner Seite angefangen hat, ausgefertigt sind, und namentlich also auch diejenigen Beiträge, welche wegen schon vor der Uebergabe an ihn stattgehabter Brände aufgebracht werden müssen.

§ 21.

Wegen der Versicherung der Feldfrüchte bei einer

Nicht minder verpflichtet sich Pächter, damit er auch durch einen etwaigen bedeutenden Hagelschaden nicht an der prompten Erfüllung der übernommenen Verbindlichkeiten behindert werde, die Feldfrüchte bei den Pachtstücken stets auf seine Kosten angemessen, d. h. nach Maaßgabe des in gewöhnlich guten Jahren zu erwartenden Einschnitts und

Erdrusches, und mit Rücksicht auf Mittelpreise der Produkte gegen Hagelschaden bei einer Hagelschaden-Societät zu versichern. Besonders muß er diese Verbindlichkeit auch in Hinsicht der von ihm beim Aufhören der Pacht nach § 11 gegen die daselbst bestimmte Vergütung zurückzulassenden Saaten und der davon zu erwartenden Ernte erfüllen. Die Versicherungs-Urkunde darüber muß er bei der Rückgewähr der Pachtstücke gegen Erstattung der für diese letzte Versicherung gezahlten Kosten, an die verpachtende Behörde oder dem an ihre Stelle tretenden, neu anziehenden Pächter cediren und ausliefern, und sollten auch die zurückzugewährenden Saaten noch vor der Rückgabe der Pachtstücke verhageln, so hat er doch die dafür von der Societät zu gewährende Entschädigung lediglich der verpachtenden Behörde oder dem an ihre Stelle tretenden neuen Pächter oder Erwerber zu überlassen. Hagelschäden Societät;

Versäumt ein Pächter die Versicherung der Feldfrüchte gegen Hagelschaden in der hiernach bestimmten Art, so muß er für jedes Jahr, für welches er die erfolgte Versicherung nicht nachzuweisen vermag, das ein- und einhalbfache desjenigen Betrages als Konventionalstrafe zur Regierungs-Hauptkasse einzahlen, welcher bei einer angemessenen Versicherung von ihm zur Societätskasse zu zahlen gewesen sein würde und zwar soll bei der Ermittelung dieses Betrages angenommen werden, daß die Versicherung bei derjenigen Societät habe geschehen müssen, deren Sitz der verpachteten Domaine zunächst gelegen ist. imgleich. wegen

Sollte auch eine Vieh-Assekuranz-Gesellschaft mit Genehmigung des Staats errichtet werden, wozu nach der Lage der Pachtstücke dem Pächter der Beitritt gestattet ist, so muß er auf Verlangen der verpachtenden Behörde auch dieser Societät auf seine Kosten beitreten. des Beitritts zu einer Vieh-Assekuranz-Gesellschaft.

§ 22.

Ueber die geschehene Berichtigung der außer dem Pachtzinse von ihm zu tragenden, baaren und Natural-Abgaben, imgleichen über die geschehene Versicherung der Feldfrüchte gegen Hagelschaden und über die Zahlung der Feuerversicherungs-Beiträge muß Pächter sich auf Verlangen alljährlich durch die Bescheinigungen der Empfänger und Behörden ausweisen. Wegen d. Controle über die Erfüllung der Verbindlichkeiten Seitens des Pächters.

In Beziehung auf die Erfüllung aller übrigen übernommenen Verbindlichkeiten, namentlich auch der Bau-Verbindlichkeiten, sowie der Verbindlichkeit zu Erhaltung, Ergänzung und event. Vermehrung des Baum-Inventarii unterwirft sich Pächter der Aufsicht und den örtlichen Revisionen der verpachtenden Behörde durch den Departements-Rath, den Distrikts-Baubeamten und diejenigen Kommissarien, welche sie sonst damit beauftragen wird, und ist er gehalten, darüber alljährlich diejenigen Bescheinigungen beizubringen, welche sie nach der jedesmaligen Einrichtung zur Justification der Rechnungen fordern wird.

Bei jenen Revisionen hat Pächter insbesondere auch über den Zustand der Wirthschaft dem Departements-Rath jede Auskunft zu gewähren, welche dieser von ihm fordern wird, und demselben die Einziehung der erforderlichen Information darüber in jeder Weise zu erleichtern. Oeffentliche Revisionen der Behörde.

§ 23.

Ueberhaupt unterwirft sich Pächter der Disziplin der verwaltenden Behörde und verpflichtet sich zugleich, nicht nur derselben über Gegenstände, welche seine Pacht und die Pachtstücke betreffen, auf Erfordern jeder Zeit auch schriftlich Bericht zu erstatten, sondern auch in landwirthschaftlichen und gutspolizeilichen Angelegenheiten innerhalb einer Entfernung von zwei Meilen von dem gepachteten Gute einzelne Aufträge derselben und des Kreislandraths, zu deren Ausführung er geeignet befunden wird, unentgeldlich zu besorgen und zwar dies alles innerhalb der ihm jedesmal gesetzten Frist, bei Vermeidung von Ordnungsstrafen, wie die verpachtende Behörde, als Regierung, sie zu verhängen befugt ist. Disziplinar-Verhältniß des Pächters und allg. Verpflichtung desselben.

Befinden sich Königliche Forsten oder Jagdreviere in der Nähe des gepachteten Gutes, so ist Pächter insbesondere noch verpflichtet, dahin zu sehen, daß die Deputanten, das Gesinde und die Einlieger auf demselben weder selbst Forst- und Jagd-Kontraventionen begehen, noch anderen Forst- und Jagd-Kontraventionen Vorschub leisten, und, wenn sie das eine oder das andere dennoch thun, davon dem nächsten Königlichen Oberförster sofort Anzeige zu machen, und diejenigen Deputanten, Gesindeleute und Einlieger, welche sich dessen schuldig gemacht haben, mit der nächsten Ziehzeit aus seinem Dienste zu entlassen. Besondere Verbindlichkeit in Beziehung auf die Anwendung von Forst- und Jagd-Kontraventionen.

Verlangt es endlich die verpachtende Behörde, so muß Pächter jederzeit auch die unmittelbare Vertretung des Fiskus, als Gutsherrn, und die gutsherrliche Polizeipflege in dem Verpflichtung zur gutsherr-

lichen Stellvertretung und Polizeipflege.

Orte, wo das Vorwerk liegt, und in den zunächst angrenzenden Domainen-Dörfern ohne Remuneration und Unkosten-Vergütung übernehmen.

In diesem Falle wird der Pächter dann für die noch übrige Dauer seiner Pacht bezüglich auf die ihm übertragene Polizeipflege, Beamter der verpachtenden Behörde, hat derselben den Diensteid zu leisten, und sich nach der ihm von derselben zu ertheilenden Instruktion zu achten.

§ 24.

(enthält Bestimmungen über die Sicherheitsbestellung durch Hypothek, durch Caution und Bürgschaft der Ehefrau.)

§ 25.

Cession.

Eine Cession der Pacht findet ohne Genehmigung der verpachtenden Behörde, welche solche beliebig ertheilen oder versagen kann, niemals statt.

Auch zu Gunsten seiner Gläubiger ist dem Pächter eine Disposition über das Pfandrecht, z. B. durch cessio bonorum oder ein anderes dergleichen Geschäft nicht gestattet.

Wegen der den Erben des Pächters im Falle seines Ablebens vor dem vorletzten Pachtjahre bedingungsweise zu gestattenden Cession wird auf die näheren Bestimmungen im § 30 dieser Bedingungen Bezug genommen.

After-Verpachtung.

Jede Sublokation ohne vorgängige schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde, welche nach Belieben ertheilt oder versagt werden kann, ist dem Pächter verboten. Ausnahmsweise darf er jedoch ohne Rückfrage bei der verpachtenden Behörde

a. solche Sublokationen, die ihm im Kontrakte im Voraus erlaubt sind,
b. die Sublokationen einzelner Acker- und Gartenstücke, in sofern dieselben nicht zusammengenommen den achten Theil der ganzen Vorwerksfläche übersteigen,

aber auch diese (ad a. und b.) nur unter folgenden, in den After-Pachtkontrakt jedesmal ausdrücklich aufzunehmenden Bedingungen ausführen, daß nämlich:

1) das Pachtrecht des Afterpächters, auch wenn der Kontrakt auf mehrere Jahre abgeschlossen ist, doch jedenfalls ipso jure erlischt, sobald das Pachtrecht des Hauptpächters, wenn auch noch vor Ablauf seiner ursprünglich bestimmten Pachtzeit, durch Uebereinkommen mit der verpachtenden Behörde oder aus irgend einem andern Grunde aufhört, daß es
2) dem Domainen-Fiskus als Hauptverpächter freisteht, sich nach Belieben wegen Bezahlung der Pacht und Erfüllung der sonstigen Verbindlichkeiten an den Pächter selbst, oder an den Afterpächter zu halten und zu seiner Deckung auch das etwa höher bedungene After-Pachtquantum direkt zur Königlichen Kasse einzuziehen, ohne sich auf Anrechnung etwaniger Gegenforderungen des Unterpächters an den Pächter einzulassen, dergestalt, daß, wenn Fiskus von dieser Befugniß Gebrauch macht, das Rechtsverhältniß so angesehen werden soll, als habe der Sublokator den Pachtzins dem Fiskus zur Einziehung überwiesen und der Subkonduktor, unter Verzichtleistung auf die ihm, dem Sublokator gegenüber zustehenden Einwendungen, jene Ueberweisung genehmigt, und daß
3) der After-Pachtzins nie weiter, als auf ein halbes Jahr vorausbezahlt werden darf.

§ 26.

Exekutions-Befugniß der verpachtenden Behörde.

In dem Falle, daß Pächter sich mit der Zahlung des Pachtzinses oder mit der Erfüllung irgend einer anderen, nach diesen Bedingungen oder nach dem speziellen Kontrakt übernommenen Verbindlichkeit säumig zeigt, unterliegt er der fiskalischen Exekution jeder Art nach den Vorschriften im § 42 der Verordnung wegen verbesserter Einrichtung der Provinzial-Polizei- und Finanz-Behörden vom 26. December 1808. Sollte er insbesondere mit der Erfüllung der, nach den §§ 13 und 14 dieser Bedingungen übernommenen Bauverbindlichkeiten säumig sein und die Anweisungen, welche ihm deshalb von der verpachtenden Behörde oder deren Kommissarien ertheilt werden, nicht jedesmal innerhalb der gesetzten Frist prompt und vollständig befolgen, so soll dieselbe, den Umständen nach, befugt sein, nach ihrer Wahl entweder ihn selbst zur Erfüllung der versäumten oder nicht gehörig erfüllten Verbindlichkeiten anzuhalten oder auch die versäumten oder nicht gehörig erfüllten Leistungen auf Grund eines von dem Baubeamten gefertigten Anschlags, und zwar, ohne an eine vorherige Ausbietung an den Mindestfordernden gebunden zu sein, sofort auf seine Kosten durch einen Dritten im Wege der Entreprise oder auf Rechnung auszuführen, diese Kosten nach vorheriger summarischer Vernehmung des Pächters festzusetzen und dieselben, so wie sie entweder nach den, von ihr mit dem Entrepreneur

vereinbarten Terminen zur Befriedigung des letztern oder sonst nach ihrem Ermessen zum Beginn, zur Fortsetzung und zur Beendigung des Baues erforderlich sind, exekutivisch von ihm beitreiben zu lassen.

§ 27.

Befugniß derselben, in gewissen Fällen d. Kontrakt vor Ablauf der bedungenen Zeit aufzuheben.

Wenn aber der Pächter:

1) das erforderliche Vieh- und Wirthschafts-Inventarium, der Bestimmung des § 10 Nr. 1 dieser Bedingungen entgegen, nicht vollständig hält und auch nach erfolgter Aufforderung der verpachtenden Behörde zur Ergänzung desselben diese nicht innerhalb der gesetzten Frist vollständig bewirkt, oder
2) nachdem er wegen Abweichung von dem vorgefundenen oder vorgeschriebenen oder auf seinen Antrag anderweitig festgestellten Wirthschaftsplan schon zweimal Konventionalstrafen gezahlt oder verwirkt hat, sich dergleichen Abweichung in der Art, wie im § 10 Nr. 2 dieser Bedingungen näher angegeben, ohne ausdrückliche Genehmigung der verpachtenden Behörde zum dritten Male erlaubt, oder doch die zuletzt gerügte Abweichung nicht in der ihm bestimmten Frist gänzlich abstellt, oder
3) den Bestimmungen unter Nr. 5 § 10 dieser Bedingungen oder einer derselben entgegenhandelt, oder sonst schlecht wirthschaftet, d. h. die Düngerproduktion vermindert oder überhaupt in einer, den nachhaltigen Ertrag schmälernden oder die Substanz des Pachtguts gefährdenden Weise verfährt, oder
4) dem § 16 Nr. 1 dieser Bedingungen entgegen, seinen persönlichen Aufenthalt nicht auf dem ihm verpachteten Gute nimmt oder denselben während der Pachtzeit verlegt, oder
5) der Bestimmung unter Nr. 2 im § 16 dieser Bedingungen in einer oder der andern Art entgegen handelt, oder
6) sich bei Erfüllung der ihm obliegenden Bauverbindlichkeiten, nachdem er dazu schon einmal im Wege der Exekution angehalten worden, anderweit säumig gezeigt und einer deshalb an ihn erlassenen Aufforderung nicht prompt Genüge leistet, oder
7) den Beitritt seiner Ehefrau in der im § 24 dieser Bedingungen bestimmten Art, Falls er schon verheirathet ist, nicht noch vor der Uebergabe, und Falls er sich während der Pachtzeit verheirathet, nicht vier Wochen nach der Verheirathung beschafft, oder
8) eine Cession der Pacht oder eine Afterverpachtung, zu welcher er nach diesen Bedingungen nicht ohne Anfrage ermächtigt ist, ohne schriftliche Genehmigung der verpachtenden Behörde in Ausführung bringt, oder wenn sich
9) bei gegen ihn verhängter Exekution wegen rückständiger Pachtzahlung oder wegen nicht erfüllter Bau- oder anderer Pachtverbindlichkeiten außer der Kaution und dem vollständigen Vieh- und Wirthschafts-Inventarium nebst Saaten und nothwendigen Vorräthen zur Fortsetzung der Wirthschaft kein zureichendes Exekutions-Objekt bei ihm vorfindet, oder wenn er
10) bonis cedirt oder über sein Vermögen der förmliche Konkurs eröffnet wird, oder wenn
11) auch nur auf Antrag seiner Gläubiger oder eines derselben die Einkünfte der Pachtstücke oder sein Inventarium im Ganzen oder einzelne Stücke desselben gerichtlich mit Beschlag belegt werden sollten, oder wenn er, wider alles Erwarten,
12) wegen Steuer-Defraudation bestraft oder
13) rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verlieren oder zu einer längeren als sechsmonatlichen Freiheitsstrafe verurtheilt werden sollte,

so soll in jedem dieser Fälle der verpachtenden Behörde, ihres Rechts, den Umständen nach eine Observation gegen ihn anzuordnen oder auch die Pachtstücke unter Sequestration zu setzen, unbeschadet, die Befugniß zustehen, noch während des Laufs des Pachtkontraktes zu jeder Zeit, also ohne an eine Frist, binnen welcher sie davon Gebrauch machen müßte, gebunden zu sein, die Aufhebung desselben und die Exmission des Pächters, sowie die Rückgabe der Pachtstücke zu fordern.

In dem Falle zu 13) soll die verpachtende Behörde diese Aufhebung des Pachtkontrakts ohne alle vorherige Aufkündigung, in jedem der übrigen Fälle aber nur nach einer mindestens sechs Monate vorher, unter Angabe des Grundes, erfolgten Kündigung und zwar mit dem Ende desselben Pachtjahres, in welchem die sechs Monate nach der Küngigung ablaufen, zu fordern befugt sein.

§ 28.

Nähere Bestimmungen über

In allen Fällen, in welchen nach vorstehendem § die Aufhebung des Pachtkontrakts und die Rückgabe der Pachtstücke noch vor Ablauf der in jenem bedungenen Pachtzeit statt-

d. Folgen, wenn die verpachtende Behörde von dieser Befugniß Gebrauch macht.

findet, ist der verpachtenden Behörde von dem Zeitpunkte der Aufhebung an jede anderweite Disposition über die Pachtstücke gestattet, und der Pächter ist nicht berechtigt, wegen der erfolgten Abkürzung der Pachtzeit irgend einen Anspruch, möge derselbe ein damnum emergens oder ein lucrum cessans betreffen, gegen die verpachtende Behörde geltend zu machen oder irgend eine, wenn gleich unter Voraussetzung einer längeren Dauer des Kontrakts, bereits erfüllte Leistung oder Verbindlichkeit, wie groß auch der Vortheil sein mag, welcher der verpachtenden Behörde oder dem nachfolgenden Pächter daraus erwächst, zurück zu fordern oder zurück zu nehmen oder eine Vergütung dafür zu verlangen. Dagegen bleibt der Pächter seiner Seits der verpachtenden Behörde nicht nur für alle, bis zur Aufhebung des Kontrakts und Rückgewähr der Pachtstücke noch unerfüllt und unersetzt gebliebenen Verbindlichkeiten und Leistungen, Defekte und Schäden, sondern auch für alle und jede Ausfälle und Nachtheile, welche dem Domainen-Fiskus aus der früheren Aufhebung des Kontrakts bis zur Beendigung der darin bedungenen Pachtzeit in Vergleichung mit demjenigen erwachsen, was ihm Pächter bis dahin noch bei prompter und vollständiger Erfüllung des Kontrakts zu leisten gehabt hätte, verhaftet.

In dieser Beziehung ist die verpachtende Behörde auch befugt, die Pachtstücke auf Gefahr und Kosten des exmittirten Pächters

a. bis zum Ablaufe seiner kontraktmäßigen Pachtzeit unter den Bedingungen seines Kontrakts im Wege der Licitation an einen andern zu verpachten und
b. bis dahin, daß eine solche Verpachtung zu Stande kommt, oder, wenn sie gar nicht zu Stande kommen sollte, ebenfalls bis zum Ablaufe seiner kontraktmäßigen Pachtzeit, mit seinem gesammten Inventarium, einschließlich aller Vorräthe, Bestände und Mobilien administriren zu lassen,

und in beiden Fällen sich wegen der entstehenden Ausfälle an sein und event. an seiner Ehefrau gesammtes Vermögen, einschließlich der Kaution, zu halten, ohne daß ihm auf spezielle Rechnungslegung, und wenn sich bei der anderweiten Verpachtung oder bei der Administration nach Deckung aller seiner Verbindlichkeiten noch ein Ueberschuß ergeben sollte, auf diesen Ueberschuß ein Anspruch zustehet.

Will die verpachtende Behörde bei der hier gedachten anderweiten Verpachtung die Pachtzeit noch über denjenigen Termin hin ausdehnen, mit welchem die kontraktmäßige Pachtzeit des Pächters abläuft, so soll ihr solches unverwehrt sein.

§ 29.

Rückgewähr der Pachtstücke mit Ablauf der kontraktmäßigen Pachtzeit.

Mit dem Ablauf der kontraktmäßigen Pachtzeit tritt die Verbindlichkeit des Pächters zur Rückgewähr des ganzen Guts und seiner Pertinenzien von selbst ein, ohne daß es einer Kündigung oder Interpellation bedarf. Hiergegen soll auch der Pächter keinen Falls, es sei, aus welchem Grunde es wolle, ein Retentionsrecht geltend machen dürfen, welchem er vielmehr hiermit ausdrücklich und für alle Fälle, wo möglicherweise ein solches geltend gemacht werden könnte, unbedingt entsagt, mag dasselbe unter dem gedachten Namen, oder als Klage, oder als Exception, oder in welcher Rechtsform auch immer auszuüben sein.

Ein Recht zur Fortsetzung der Pacht über die kontraktmäßig bedungene Pachtzeit hinaus, soll für den Pächter nur durch ausdrückliche schriftliche Prolongation des Kontrakts begründet werden, und jede rechtliche Möglichkeit einer von ihm geltend zu machenden stillschweigenden Prolongation also hierdurch gänzlich abgeschnitten sein.

Eventuelle einjährige Prolongation.

Dagegen ist der Pächter seinerseits verbunden, den Pachtkontrakt noch auf Jahresfrist über die in demselben bedungene Zeit hinaus fortzusetzen, wenn die verpachtende Behörde solches ihrem Interesse angemessen findet und es demnach fordert oder geschehen läßt. Doch soll diese Verpflichtung für ihn wegfallen, wenn er mindestens Ein Jahr vor dem Ablaufe der kontraktmäßigen Pachtzeit der verpachtenden Behörde schriftlich anzeigt, daß er nach Ablauf jener Zeit weder die Pacht auf Grund des bisherigen Kontrakts fortzusetzen, noch über dieselbe einen neuen Kontrakt zu schließen gesonnen sei.

§ 30.

Bestim. für den Fall, daß Pächter während des Laufs d. Pachtkontrakts verstirbt.

Stirbt der Pächter vor Ablauf der im Pachtkontrakte oder bei dessen Prolongation bestimmten Pachtzeit, so sind seine Erben

I. in allen Fällen verpflichtet,

a. die Pacht bis zum Ende der gedachten Zeit und auf Verlangen der verpachtenden Behörde beim Zutreffen der Schlußbestimmung des vorstehenden § 29. auch noch auf Ein Jahr darüber hinaus fortzusetzen, auch

b. sich gefallen zu lassen, daß ihnen, in sofern sie zur ordnungsmäßigen Fortführung der Wirthschaft nach dem hierüber allein und mit Ausschließung des Rechtsweges entscheidenden Ermessen der verpachtenden Behörde nicht vollständig qualificirt sind, von der letzteren ein vereidigter Administrator, bei dessen Auswahl sie jedoch mit ihren Vorschlägen zuvor gehört werden sollen, Behufs Fortsetzung der Pacht auf ihre, der Erben, Kosten an die Seite gesetzt werden.

Unbedingte Verpflichtung d. Erben z. Fortf. d. Pacht bis zum Ablauf der vertragsmäß. Zeit.

II. Ein unbedingtes Recht zur Fortsetzung der Pacht bis zu deren gänzlichen Ablaufe steht ihnen aber nur dann zu, wenn der Pächter im letzten oder im vorletzten Pachtjahre verstorben ist. Hat dessen Tod

Unbedingtes Recht derselben, wenn der Pächter im letzten oder vorletzten Jahre verstirbt.

III. früher als im vorletzten Pachtjahre sich ereignet, so sind

A. seine Erben, dem Königlichen Fiskus gegenüber, nur dann unter den nachfolgenden Bedingungen berechtigt, die Pacht bis zu deren gänzlichem Ablaufe fortzusetzen, wenn sie oder wenn auch nur einer oder einige von ihnen
   1) majorenn oder in gesetzlicher Form für majorenn erklärt, oder doch in einem solchen Alter sind, daß sie vor Ablauf des nächsten Pachtjahres nach demjenigen, in welchem der Pächter verstorben ist, majorenn werden,
   2) nicht schon mit der Pacht eines anderen Domainen- oder Privatgutes versehen sind, auch nicht solche Umstände in ihrer Person zutreffen, welche, wenn sie in der Person des verstorbenen Pächters sich ereignet hätten oder wahrgenommen wären, den Fiskus nach § 27 dieser Bedingungen zur Kündigung der Pacht vor Ablauf der kontraktmäßigen Pachtzeit berechtigt haben würden,
   3) das zur schwunghaften Fortsetzung der Pachtung erforderliche disponible Vermögen besitzen, und
   4) für ihre Person zur ordnungsmäßigen Fortführung der Wirthschaft vollständig qualificirt sind.

Bedingtes Recht derselben, wenn der Pächter früher verstirbt. u. nähere Bestimmungen deshalb.

B. Nur der Erbe und resp. nur derjenige von den mehreren Erben, welcher alle vorstehenden Erfordernisse und Eigenschaften ad A. 1) 2) 3) 4) in seiner Person vereinigt, und, wenn mehrere Erben solche, jeder für sich, in ihrer Person vereinigen, nur einer von ihnen hat das Recht, vom Fiskus die Fortgewährung der Pacht bis zu deren gänzlichen Ablauf zu verlangen, und es kann hierin durch letztwillige Dispositionen oder Erbverträge des verstorbenen Pächters nichts geändert, oder davon nachgelassen werden.

C. Ueber das Erforderniß zu A. 4) soll jedoch, falls unter den Erben eine Wittwe oder eine Blutsverwandtin des Pächters ist, bei diesen ausnahmsweise hinweggegangen werden, wenn nur

   sowohl die Wittwe als die Blutsverwandtin, falls letztere noch unverheirathet ist, sich die Bestellung eines vereidigten Administrators in der unter I b. bestimmten Art gefallen läßt und sich zugleich für den Fall, daß sie während der Dauer des Kontrakts resp. sich wieder verheirathen oder heirathen, der Ehemann aber entweder von der verpachtenden Behörde nicht in den unter A. 1) 2) 4) gedachten Beziehungen für qualificirt erachtet werden oder dem Pachtkontrakte nicht sofort als selbstschuldnerischer solidarischer Bürge beitreten sollte, der Aufhebung des Pachtkontrakts nach der Wahl des Fiskus entweder mit Ablauf desjenigen Pachtjahrs, in welchem die Verheirathung erfolgt oder mit Ablauf des nächstfolgenden Pachtjahrs unterwirft,

   oder, falls die Blutsverwandtin schon verheirathet ist, deren Ehemann von der verpachtenden Behörde in den unter A. 1) 2) 4) gedachten Beziehungen für qualificirt erachtet wird und zugleich dem Pachtkontrakt als selbstschuldnerischer solidarischer Bürge beitritt.

D. Ob aber in der Person eines Erben die Eigenschaften ad A. 1) 2) 3) 4) und zwar bei einer Wittwe oder Blutsverwandtin mit der nach C. bestimmten Modifikation ad 4) vorhanden sind, darüber entscheidet, mit gänzlicher Ausschließung des Rechtsweges über diese Frage, in jedem Falle das alleinige Ermessen der verpachtenden Behörde, welche daher die desfallsigen Beweise und resp. verbindlichen Erklärungen, sowie die, die Legitimation der sämmtlichen Erben als solcher und die wirkliche Antretung der Erbschaft nachweisenden Urkunden, und zwar vor Ablauf der ersten sechs Monate des nächsten Pachtjahres nach demjenigen, in welchem Pächter verstorben ist, eingereicht werden müssen, widrigenfalls der Königliche Fiskus berechtigt ist, so zu verfahren, als wenn keiner der Erben die gedachten Eigenschaften ad A. 1) 2) 3) 4) in sich vereinigte.

E. Hat der Pächter mehrere Erben hinterlassen und durch Testament oder Erbvertrag einen derselben bestimmt, welcher die Pacht fortsetzen soll, so behält es hierbei sein Bewenden, wenn der Erbe die bestimmten Eigenschaften ad A. 1) 2) 3) 4) in sich vereinigt. Ist Letzteres nicht der Fall oder ist eine letztwillige Disposition gedachter Art nicht vorhanden, so steht den sämmtlichen Erben, welche die Eigenschaften zu A. 1) 2) 3) 4) besitzen, das Recht zu, sich darüber zu einigen, wer von ihnen die Pacht fortsetzen soll. Wenn eine solche Einigung nicht zu Stande kommt, oder wenn der darüber schriftlich und event. mit vormundschaftlicher Bestätigung abzuschließende Vertrag nicht vor Ablauf der ersten sechs Monate des nächsten Pachtjahres nach demjenigen, in welchem Pächter verstorben ist, der verpachtenden Behörde eingereicht wird, so hat diese das Recht unter den, mit den Eigenschaften zu A. 1) 2) 3) 4) versehenen Erben die Auswahl zu treffen, wobei unter den Voraussetzungen ad C. möglichst auf die Wittwe des Erblassers Rücksicht genommen werden soll.

Event. Kündigungsbefugniß der verpachtenden Behörde.

F. Wenn keiner von des Pächters Erben die ad A. 1) 2) 3) 4) gedachten Eigenschaften in seiner Person vereinigt, oder wenn Fiskus dies nach obiger Bestimmung unter D. wegen versäumter Frist anzunehmen befugt ist, so steht der verpachtenden Behörde das Recht zu, den Erben durch schriftliche Verfügung, deren Insinuation durch bloße Abgabe derselben auf dem verpachteten Gute, ohne Rücksicht auf den Aufenthaltsort der Erben, für genügend erfolgt angesehen wird, dergestalt zu kündigen, daß sie die Pacht nach der Wahl der verpachtenden Behörde entweder mit Ablauf des ersten oder mit Ablauf des zweiten Pachtjahres nach demjenigen Pachtjahre, im welchem der Pächter verstorben ist, zurückgewähren müssen, bei welcher Rückgewähr dann die Sache ganz so angesehen und behandelt werden soll, als wäre der Kontrakt von Anfang herein nur bis dahin geschlossen worden, ohne daß den Erben wegen Abkürzung der Pachtzeit irgendwie Entschädigungs-Ansprüche zustehen (cf. § 28). Diese Kündigung, welche die verpachtende Behörde für den Fall, daß innerhalb der unter D. bestimmten Frist weder einer der Erben sich über die Erfordernisse zur Fortsetzung der Pacht ausweisen sollte, noch auch die Erben überhaupt die ihnen nach G. nachgelassene Cession zu Stande bringen sollten, auch schon vor Ablauf jener Frist gültig anbringen kann, muß aber bei gänzlichem Verlust des Rechts dazu, von der verpachtenden Behörde in dem Falle, wenn die Räumung mit Ablauf des nächsten Pachtjahres nach demjenigen Pachtjahre, in welchem der Pächter verstorben ist, geschehen soll, spätestens sechs Monate vor diesem Räumungstermin, und wenn die Räumung mit Ablauf des zweiten Pachtjahres nach demjenigen, in welchem Pächter verstorben ist, geschehen soll, spätestens neun Monate vor diesem Räumungstermin ausgesprochen werden.

Auch können

Bedingte Befugniß d. Erben zur Cession.

G. die Erben eine solche Kündigung dadurch verhindern oder, wenn sie schon geschehen ist, ihre Wirksamkeit dadurch abwenden, daß sie die Pachtung an eine dritte männliche Person, welche die Eigenschaften zu A. 1) 2) 3) 4) in sich vereinigt, cediren. Es muß indessen bei Verlust dieses ausnahmsweise eingeräumten Rechts zur Cession nicht nur der Nachweis darüber, daß der Cessionar die Erfordernisse ad A. 1) 2) 3) 4) besitzt, zur völligen Zufriedenheit der verpachtenden Behörde, welche darüber mit Ausschluß des Rechtsweges allein zu entscheiden hat, spätestens sechs volle Monate vor Ablauf des nächsten Pachtjahres nach demjenigen, in welchem der Pächter verstorben ist, der verpachtenden Behörde geführt, sodann auch der Cessionsvertrag selbst, notariell oder gerichtlich in beweisender Form abgeschlossen und, Falls die Erben oder einer oder der andere minorenn sind, mit der Genehmigung des Vormunds und des vormundschaftlichen Gerichts versehen, gleichzeitig mit den, die Erbeslegitimation der Cedenten nachweisenden Dokumenten binnen derselben Frist an die gedachte Behörde eingereicht werden.

§ 31.

Kosten.

Sämmtliche Kontraktskosten, mit Einschluß der Stempelkosten, so wie der Kosten der gerichtlichen oder notariellen Vollziehung, und zwar die Stempelkosten, wie solche nach dem Schlusse des § 3 des Gesetzes vom 7. März 1822 zum Ansatz zu bringen sind, trägt der Pächter allein, und es gehören hieher, wenn die Verpachtung in Folge einer öffentlichen Bekanntmachung abgeschlossen wird, auch die Kosten der letzteren. Die Kosten der Uebergabe, ingleichen die Kosten der öffentlichen Rückgabe, werden von dem anziehenden und dem abziehenden Pächter gemeinschaftlich, von jedem zur Hälfte, getragen.

Großherzogthum Sachsen-Weimar.

Pacht-Contract für das Großherzogl. Kammergut N.

§ 1.

Es wird verpachtet das Großherzogl. Kammergut zu .... mit dazu gehörigen Gebäuden, Grundstücken, Nutzungen und Gerechtsamen, ingleichen mit einem Beilasse an Vieh, Schiff und Geschirr, wie solches Alles in dem diesem Pachtvertrage beigefügten Inventare verzeichnet ist; ohne daß jedoch für den in dem gedachten Inventare angegebenen Flächengehalt der Gärten, Felder, Wiesen, Triften u. s. w. irgend ein Gewähr geleistet wird. Pachtobject.

§ 2.

(Pachtgeld vierteljährlich zu zahlen.)

§ 3.

Der Pächter unterstellt sich mit den Seinigen und seinem Gesinde der Gerichtsbarkeit des Großherzogl. Kreisgerichtes ... u. s. w.

§ 4.

(Heimathschein.)

§ 5.

(Cautions- und Privilegien-Bestellung.)

§ 6.

(Bürgschafts- und Privilegien-Bestellung der Ehefrau des Pächters.)

§ 7.

Der Pächter hat die Pachtzeit hindurch das mehrgedachte Kammergut mit den inventarmäßig damit verbundenen Gegenständen und Rechten zu seinem besten Nutzen, jedoch den rechtlichen und ökonomischen Grundsätzen und den Landesgesetzen gemäß, sowie nach Maßgabe der im gegenwärtigen Vertrage enthaltenen besonderen Bestimmungen zu gebrauchen, dagegen alle Wirthschaftsausgaben aus seinen Mitteln zu bestreiten. Art der Benutzung.

§ 8.

Der Pächter wird verpflichtet, mit gehöriger Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse den Ackerbau nach anerkannt richtigen landwirthschaftlichen Grundsätzen zu betreiben. Dabei hat er hauptsächlich darauf hinzuarbeiten, daß die Bodenkraft nicht erschöpft, sondern vermehrt und die Ackerkrume nach und nach eine tiefere werde. Ackerbau.

Bei der Fruchtfolge hat der Pächter besonders sein Augenmerk zu richten auf einen zweckmäßigen Fruchtwechsel und auf möglichste Ausdehnung des Futterbaues. Gebieten die Flur-, Trift- oder sonstigen Verhältnisse die Beibehaltung des Dreifelder-Systems, so ist auch bei diesem innerhalb seiner Schranken auf einen zweckmäßigen Fruchtwechsel Rücksicht zu nehmen.

Der Anbau von Oel- und Handelsgewächsen ist zwar zulässig, jedoch immer nur in den Grenzen einer geregelten ordnungsmäßigen Wirthschaft, bei welcher auf Vermehrung und nicht auf Verminderung der Bodenkraft hingearbeitet wird. Zu diesem Ende ist der Anbau der genannten Gewächse nur dann gestattet, wenn Düngerüberschüsse vorhanden sind, d. h. wenn zum Anbaue der übrigen Früchte der nothwendige,

nach landwirthschaftlichen Grundsätzen ausreichende, Dünger verwendet wurde. Um Düngerüberschüsse zu erhalten, verpflichtet sich auch der Pächter, möglichst Düngersurrogate zu gewinnen.

Bei der Vertheilung des Düngers dürfen die nahe liegenden Felder vor den entfernteren nicht bevorzuget werden; auch diese sind verhältnißmäßig mit dem nothwendigen Dünger zu versehen.

Von dem erbaueten Futter und Stroh — bei dem ersteren Hackfrüchte an Kartoffeln, Runkeln, Rüben ꝛc. und bei dem letzteren Spreu, Ueberkahr ꝛc. mit inbegriffen, — darf der Pächter nichts verkaufen, verschenken, verbrennen oder auf irgend eine andere Art dem Gute entfremden. Diese Gegenstände sind vielmehr, außer dem Verbrauche in der Gutshauswirthschaft, lediglich zur Fütterung und zur Einstreu für das auf dem erpachteten Gute befindliche Vieh zu verwenden, um hierdurch den nöthigen Dünger zu erzeugen. Eine allein zulässige Ausnahme hiervon findet hinsichtlich der Hackfrüchte in der Art statt, daß solche auch zu anderen gewerblichen Zwecken auf dem Kammergute, namentlich zur Fabrikation von Branntwein, Zucker, Stärke ꝛc. verwendet werden können, wenn derartige Geschäfte daselbst vor dem Pachtantritte schon bestanden haben, oder mit Genehmigung des Großherzogl. Staats-Ministeriums noch errichtet werden. Die hierbei und bei dem Betriebe von technischen Gewerben überhaupt verbleibenden Futterrückstände, namentlich auch Trebern und Branntweinspülicht, sind übrigens ebenfalls auf keine Weise dem Gute zu entfremden, sondern lediglich zur Fütterung für das Gutsvieh zu verwenden. Den Dünger, der von den auf dem Pachtgute befindlichen Viehbeständen erzeugt wird, darf folgerecht der Pächter ebenfalls nur für das Pachtgut verwenden und demselben auf keine Weise etwas davon entziehen. Dasselbe gilt vom Schlamm und von der Erde, sowie von dem Pferche der Schafe, welche Düngungsmittel ebenfalls nur den erpachteten Gutsgrundstücken zu gute kommen dürfen, sofern nicht etwa dem Gute aufruhende Verpflichtungen gegen Dritte etwas Anderes mit sich bringen.

Die Bearbeitung der Felder muß stets eine geregelte und eine den örtlichen Erfordernissen entsprechende sein; dabei hat sich der Pächter anerkannt tüchtiger Ackerwerkzeuge zu bedienen. Von Unkräutern und Steinen ist der Boden thunlichst zu befreien. Die an und in den Feldern vorhandenen Gräben sind zur gehörigen Zeit zu heben und stets in gutem, ihrem Zweck entsprechenden Stande zu erhalten. Reichen die vorhandenen Gräben nicht aus und macht sich zur Verbesserung der Grundstücke die Anlage neuer Gräben nöthig, wohin auch die unterirdischen und die sogenannten Fontanelle gerechnet werden, so hat solche der Pächter auf Verlangen des Großherzogl Staats-Ministeriums ebenfalls auf seine Kosten anzulegen und zu erhalten.

Sollte übrigens der Aufwand dieser auf Verlangen oder mit Genehmigung der verpachtenden Behörde herzustellenden Neuanlagen von solcher Größe sein, daß er während der laufenden Pachtzeit dem Pächter durch die in Folge dieser Anlagen gesteigerten Bodenerträge muthmaßlich nicht wieder ersetzt wird, so erhält der Pächter zur Bestreitung dieses Aufwandes einen verhältnißmäßigen Zuschuß vom Großherzogl. Fiscus. Der Betrag dieses Zuschusses muß jedoch vor Ausführung der neuen Anlage durch gegenseitige Vereinbarung bestimmt werden, wenn der Pächter einen Anspruch auf einen solchen Zuschuß soll begründen können.

Sämmtliche Gräben, die entweder schon beim Antritte des Pachtes vorhanden waren, oder während der Pachtzeit neu hergestellt werden, sind beim dereinstigen Pachtabgange in einem guten Zustande zu übergeben.

Die vorstehend bezeichnete Verpflichtung des Pächters zur Unterhaltung der Gräben und zur demnächstigen Rückgewähr derselben in einem guten Zustande erstreckt sich nicht nur auf die gewöhnlichen Gräben an und in den Pachtgrundstücken, sondern auch auf diejenigen umfangreicheren dergleichen Gräben, welche vorhanden sind oder während der Pachtzeit noch hergestellt werden, z. B. in Folge von Grundstückszusammenlegungen. In Bezug auf die Unterhaltungspflicht ist der Umstand ohne Einfluß, ob die betreffenden Gräben einen ständigen Wasserlauf haben oder nicht. Auch die Unterhaltung und Erneuerung der Ueberfahrten über die Gräben, gleichviel, ob dieselben schon vorhanden sind oder erst hergestellt werden, liegt dem Pächter ob und er hat auch diese dereinst in einem guten fahrbaren Zustande zu übergeben.

Alle bei der demnächstigen Zurückgabe des Gutes vorhandenen Fütterungsmittel — wohin Körnerfrüchte nicht gerechnet werden, — sämmtliches Stroh und sämmtlichen Dünger hat der Pächter unentgeltlich zurückzulassen, selbst dann, wenn das Inventar keinen oder einen geringeren als den vorhandenen Betrag bezeichnet. Den im Inventar eingezeichneten Betrag muß der Pächter in jedem Falle gewähren. Eine unwirthschaftliche Verwendung

der Futter- und Strohvorräthe ist jeder Zeit unzulässig, ganz vorzüglich aber im letzten Pachtjahre.

Läßt sich der Pächter gegen irgend eine Bestimmung dieses Paragraphen ein Vergehen zu Schulden kommen, so verfällt er für jeden Uebertretungsfall in eine Conventionalstrafe von

Zwanzig Thalern,

vorbehältlich des etwaigen Schadenersatzes und vorbehältlich der weiteren Folgen des § 30.

§ 9.

Sömmerung betreffend.

Insofern auf dem Pachtgute die Dreifelderwirthschaft noch besteht und nach den örtlichen Verhältnissen beibehalten werden muß, wird dem Pächter in den ersten ... Jahren seiner Pachtzeit eine unbeschränkte Besömmerung des Brachfeldes eingeräumt, insoweit dieselbe

a. durch gesetzliche Bestimmungen, örtliche Observanzen und Verhältnisse nicht verboten oder verhindert ist und insoweit dieselbe
b. nach denjenigen Bestimmungen im § 8. zulässig erscheint, nach welchen der Pächter auf eine Vermehrung, nicht auf eine Verminderung der Bodenkraft hinarbeiten soll.

Eine Sömmerung, zu welcher oder nach welcher des Düngerwerths halber gar nicht oder nicht stark gedüngt werden kann, oder zu welcher der nöthige Dünger nur auf Kosten der übrigen Grundstücke beschafft wird, ist daher unstatthaft. Die Grenze der Sömmerung ist folgerecht immer nach denjenigen Düngervorrathe zu bemessen, welcher nach Abzug des wirthschaftlich nothwendigen Bedarfes für die übrigen Früchte verbleibt.

In den letzten .... Pachtjahren wird die Besömmerung beschränkt, wenn nicht schon vorher eine Prolongation des Pachtes erfolgte. In diesen Jahren dürfen jährlich nicht mehr mit Sömmerungsfrüchten bestellt werden, als .... Weimarische Acker und darunter nur ... Acker mit Oel- oder anderen Handelsgewächsen. Bei dieser Sömmerung werden übrigens als solche nicht mit gezählt die Futterkräuter, insofern sie nicht zur Samengewinnung benutzt werden. In dem letzteren Falle gelten sie auch bei den Bestimmungen unter b. als Sömmerung. Sollte aber diese in den letzten .... Pachtjahren zugestandene Besömmerung nach den Bestimmungen unter a. und b. dieses Paragraphen nicht vollständig zulässig, namentlich also auch die hierzu nöthigen Düngemittel nicht überflüssig oder nur zum Nachtheile für die Düngung der übrigen Früchte zu beschaffen sein, so hat sich solcher Sömmerung der Pächter zu enthalten.

Für jeden während seiner Pachtzeit contractwidrig besömmerten Acker hat der Pächter eine Conventionalstrafe von

Zehn Thalern

zu erlegen und außerdem den Schaden zu ersetzen.

Für den Fall, daß auf dem Pachtgute die Dreifelderwirthschaft nicht mehr beibehalten werden muß und in Folge dessen entweder nicht mehr besteht oder im Laufe der Pachtzeit aufgehoben wird, gelten hinsichtlich der Sömmerung dieselben Bestimmungen, die vorstehend angegeben sind, dergestalt jedoch, daß dann auf dem gesammten Kammerguts-Artlande in den letzten drei Pachtjahren auch nur die für den Fall des Bestehens der Dreifelderwirthschaft für diese Jahre als zulässig bezeichnete Besömmerung — d. h. der Anbau von anderen Früchten und Gewächsen, als Weizen, Roggen, Gerste und Hafer — gestattet wird und .... Acker als Brache verbleiben müssen, welche übrigens theilweise zum wirthschaftlichen Anbaue von Futterkräutern (Kleearten), die nicht zur Samengewinnung benutzt werden, verwendet werden darf. Aber auch für diesen Fall findet die oben angegebene Bestimmung, nach welcher der Pächter dann, wenn die zugestandene Besömmerung gegenüber den Bestimmungen unter a. und b. dieses Paragraphen nicht vollständig zulässig ist, sich dieser Sömmerung zu enthalten hat, Anwendung und es ist der Pächter solchesfalls auch zum Liegenlassen einer größeren Brachfläche verpflichtet.

§ 10.

Futterkräuterbau.

Der Pächter hat sich des Futterkräuterbaues zu befleißigen und es muß derselbe bei seinem Abgange vom Pachte mindestens diejenigen Flächen mit Futterkräutern bestanden übergeben, die ein fernerer § dieses Vertrages oder das Gutsinventar bezeichnet. Wird an gut bestandenem und um deswillen noch vollständig nutzbarem Esparsette- oder Luzerneklee eine größere Fläche gewährt, als vertragsmäßig zu gewähren ist, so wird das Mehr zur Hälfte an der zu hinterlassenden Roggenbestellung und zur anderen Hälfte an der zu hinterlassenden Haferbestellung aufgerechnet.

Will der Nachfolger im Pachte die ihm vom Pächter zu übergebenden Futterkräuter schon vor der Uebergabe des Gutes an ihn auf seine eigenen Kosten hauen und dürre machen lassen, so hat der Pächter dieses nicht nur zu gestatten, sondern auch seinem Nachfolger in den hierzu bestimmten und geeigneten Gutsgebäuden die nöthigen Räume zur Unterbringung dieses Futters zu überlassen.

§ 11.

Wiesenbehandlung.

Den Wiesen hat Pächter gleiche Aufmerksamkeit wie dem Artlande zu widmen und sein Bestreben mit auf möglichste Verbesserung derselben zu richten. Zu diesem Ende verpflichtet er sich, die Wiesen von Zeit zu Zeit mit Composterde oder anderen Düngemitteln zu düngen und dieselben von Gestrüpp, von Maulwurfshaufen, Hügeln u. s. w. zu reinigen. Die an und in den Wiesen vorhandenen Gräben hat der Pächter nicht nur in gutem Stande zu erhalten, sondern auch da, wo neue nöthig werden, solche auf Anordnung des Großherzogl. Staats-Ministeriums auf seine Kosten herzustellen und zu erhalten. Besondere Aufmerksamkeit hat der Pächter demnächst der Anlegung zweckmäßiger Wässerungen zu widmen, und solche in der Regel auf seine Kosten herzustellen und zu erhalten. Die ordnungsmäßige Unterhaltung beim Pachtantritte schon vorhandener Wässerungsanlagen mit Einschluß etwaiger dazu gehöriger Wehre, Schleusen, Gerinne ꝛc. liegt dem Pächter ebenfalls ob. Die von der verpachtenden Behörde als nothwendig anerkannte Neuherstellung der beim Beginne der Pachtung vorhandenen Wehre, Schleusen, Gerinne u. s. w. übernimmt dieselbe, wenn jede einzelne Neuherstellung den Aufwand von 10 Thlrn. übersteigt. Auch wird von derselben bei einer von ihr für zweckmäßig erachteten neuen Anlage von größeren Ent- und Bewässerungs-Anstalten, deren Kostenaufwand durch die desfallsigen Mehrerträge im Laufe der Pachtzeit dem Pächter muthmaßlich nicht vergütet wird, ein verhältnißmäßiger Beitrag geleistet, welcher jedoch vor Ausführung des Baues durch Vereinbarung bestimmt werden muß, wenn der Pächter einen Anspruch auf einen solchen Beitrag soll begründen können.

Im Uebrigen gelten in Bezug auf die Unterhaltung auch umfangreicherer als der gewöhnlichen Gräben und hinsichtlich der Unterhaltung der Ueberfahrten über dieselben, die Bestimmungen, welche dieserhalb der neunte Absatz des § 8 dieses Vertrages enthält.

Von den vorhandenen Wiesen darf ohne Genehmigung des Großherzogl. Staats-Ministeriums nichts in Artland verwandelt oder zu anderen Zwecken, namentlich zum Abhüten mit dem Viehe, verwendet werden, bei einer Conventionalstrafe von

Fünf Thalern

für jeden umgewandelten oder abgehüteten Weimarischen Acker Wiese, den Schadenersatz vorbehältlich.

Das Behüten der Wiesen ist nur in der gesetzlich offenen Triftzeit gestattet, ausnahmsweise soll jedoch gegen das Abhüten des Grummets ein Widerspruch von Seiten der verpachtenden Behörde dann nicht erhoben werden, wenn der Witterungs- und sonstiger Verhältnisse halber der Wuchs des Grummets ein so geringer ist, daß eine Aberntung desselben als dürres Futter nicht wirthschaftlich erscheint. Bei der Uebergabe des Gutes sind die Wiesen ungehauen mit dem anstehenden Heugrase abzugewähren. Aber auch hier bleibt dem antretenden Pächter ganz in gleicher Weise, wie bei den Futterkräutern § 10 bestimmt wurde, gestattet, das Heu noch vor der Uebergabe des Gutes zu ernten und in den Gutsgebäuden einzuscheuern.

§ 12.

Garten- und Obstbaumzucht.

Die Gärten sind pfleglich zu benutzen, gehörig zu bearbeiten und zu düngen, auch die vorhandenen lebendigen Zäune ordnungsmäßig im Schnitte und in gutem dichten Stande zu erhalten.

Die Obstbäume sowohl in den Gärten, als anderwärts an den Feldern, auf den Triftplätzen ꝛc. hat der Pächter sorglich zu beaufsichtigen, von Raupen und dürrem Reisig möglichst säubern und von Zeit zu Zeit die Erde um die Bäume herum aufhacken zu lassen. Vieh, welches den jungen Bäumen Schaden thun kann, darf nicht in die Gärten gelassen werden. Freistehende junge Bäume an den Feldern ꝛc. sind gegen Beschädigung des Viehes durch Dornen oder dergleichen gehörig zu schützen. Bäume, welche nicht mehr tragbar sind und absterben, hat der Pächter durch unentgeltliche Anpflanzung junger, mindestens einen Zoll starker, gutwüchsiger Obstbäume edler Sorte zu ergänzen. Durchaus ist aber dem Pächter die Entfernung noch gesunder und tragbarer Bäume verboten. Werden Bäume entwendet, so hat dies der Pächter dem Bezirks-Rechnungsamte alsbald anzuzeigen, damit dasselbe den Thatbestand feststelle und das weiter Geeignete wahr-

nehme. Auch die entwendeten Bäume hat der Pächter in gleicher Weise wie die abstehenden zu ergänzen.

Handelt der Pächter gegen diese Vorschriften, so hat er neben dem Ersatze des Verlustes eine Conventionalstrafe von

Zehn Thalern

für jeden Baum zu erlegen, welcher bei einer auf dem Grunde des Inventars eintretenden Revision der mit dem Gute verpachteten Obstbäume nicht mehr vorgefunden wird.

Diejenigen tragbaren Obstbäume, welche zur Zeit der Gutsübergabe auf den Pachtgrundstücken vorhanden sind, werden als Pachtgegenstand bezeichnet und, soweit selbige als Uebergewähr gegenüber dem Inventare des Pachtvorgängers erscheinen, für Rechnung des Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus übernommen.

Auf dem Grunde der Baumzählung bei der Gutsübergabe soll ein neues Obstbaum-Inventar aufgenommen werden, und es hat demnächst der Pächter dasselbe zu vollziehen, gerichtlich anzuerkennen und bei seinem dereinstigen Pachtabgange die Abgewähr der Obstbäume auf Grund dieses Inventars zu bewirken.

Sollten sich aber bei der Gutsübergabe junge Obstbäume vorfinden, welche noch nicht tragbar sind und die im Obstbaum-Regulative vom 15. Juni 1793 vorgeschriebene Stärke noch nicht haben, so werden solche nach den Bestimmungen jenes Regulatives für Rechnung des Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus nicht übernommen, dagegen verpflichtet sich der Pächter, diese jungen nicht regulativmäßigen Obstbäume von seinem Vorgänger im Pachte zu übernehmen und ihn dafür zu entschädigen.

Diese Bäume werden aber in das aufzustellende Inventar nicht mit aufgenommen, sie verbleiben mithin dem Pächter und werden bei dessen dereinstigem Pachtabgange, wenn sie dann noch vorhanden sind, eben so wie etwaige weitere regulativmäßige Baumübergewähr vom Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus übernommen und nach den Bestimmungen des angezogenen Regulatives vergütet.

Sollten Obstbäume einen Standort haben, in Folge dessen dieselben nach dem Ermessen des Großherzogl. Staats-Ministeriums einem Gebäude, einem Ufer, einem Damme ꝛc. nachtheilig werden können, so muß sich der Pächter ihre Entfernung ohne Weiteres und ohne irgend eine Entschädigung gefallen lassen und hat sich mit der Abschreibung dieser Bäume im Inventare zu begnügen.

Endlich ist hinsichtlich der Gärten noch zu bemerken, daß dem Pächter nachgelassen wird, vor seinem dereinstigen Abgange vom Pachte das Gras aus jedem der Gutsgärten zur Hälfte — dem Flächenraume nach — abzugrasen. Die andere Hälfte, welche eine zusammenhängende Fläche bilden soll, ist unabgegrast zu übergeben. Hinsichtlich des Hauens und Einerntens dieses Futters vor der Gutsübergabe von Seiten des antretenden Pächters gilt übrigens hier dasselbe, was dieserhalb bei den Wiesen im § 11 bestimmt worden ist.

§ 13.

Kopfholz-Nutzung.

Dem Pächter steht die Haarnutzung — die Stamm- und Astausschläge in der Zeit von einem Hiebe zum andern — von dem auf den Pachtgrundstücken sich vorfindenden Kopfholze an Weiden, Pappeln ꝛc. zu, jedoch hat er solche pfleglich und so zu gebrauchen, daß die Stämme keinen Schaden leiden.

Diese Haarnutzung ist nach Anleitung des Bezirks-Rechnungsamtes in vier möglichst gleiche Hiebe einzutheilen und also in jedem Jahre nur der vierte Theil des gesammten Kopfholzes zu nutzen.

An solchen wilden Bäumen, welche zeither nicht als Kopfholz genutzt wurden, steht dem Pächter ein Benutzungsrecht durchaus nicht zu. Er darf sich an dergleichen Bäumen nicht vergreifen, eben so wenig an den Stämmen des Kopfholzes. Die Verfügung über beide bleibt der verpachtenden Behörde vorbehalten, in Bezug auf die ersteren — auf die Nicht-Kopfhölzer — uneingeschränkt, und in Bezug auf die letzteren — die Kopfhölzer — in so weit, als nach dem Ermessen des Großherzogl. Staats-Ministeriums überständige, absterbende oder an unzweckmäßigen Stellen stehende derartige Bäume entfernt werden, z. B. Bäume, die einem Ufer, einem Damme, einem Gebäude ꝛc. schädlich oder Bäume, die dem Graswuchse, überhaupt einer ordnungsmäßigen Wiesencultur und sonst hinderlich oder nachtheilig sind.

Das Holz der auf Anordnung des Großherzogl. Staats-Ministeriums entfernten wilden Bäume wird für die Großherzogl. Staatskasse verwerthet und es steht dem Pächter für die von diesen Bäumen für ihn verloren gehende Haarnutzung ein Entschädigungsanspruch nicht zu, auch hat er die Anfarbeitung und Abfuhr dieses Holzes über seine Pachtgrundstücke unentgeltlich zu gestatten.

Die so geschlagenen Bäume werden im Inventare abgeschrieben, insofern sie in demselben speciell eingetragen sind.

Großherzogl. Staats-Ministerium steht frei, neue Anpflanzungen von wilden Bäumen, jedoch nur an schicklichen Stellen, wo nach seinem Ermessen dem Feld-, Garten- und Wiesenbaue u. s. w. kein Eintrag geschieht, vorzunehmen und der Pächter ist verpflichtet, an die Stelle abgeschlagener Bäume andere dergleichen zu pflanzen, diese während seiner Pachtzeit pfleglich zu nutzen und bei seinem Pachtabgange unentgeltlich zurückzulassen.

Buschhölzer (Stockausschläge) und Weidenzehen-Anpflanzungen an den zu den Pachtgrundstücken gehörigen Ufern von Flüssen und Bächen oder an Teichdämmen hat der Pächter, sofern etwas Anderes in diesem Vertrage nicht bestimmt wird, ebenfalls zu nutzen, jedoch nur in der Weise, wie im speciellen Falle vom Großherzogl. Bezirks-Rechnungsamte oder vom betreffenden Großherzogl. Baubeamten angeordnet werden wird, um hierdurch einer die Ufer benachtheiligenden Benutzungsweise vorzubeugen.

Was die Buschhölzer betrifft, so hat Pächter zur Erziehung von Baumhölzern die nöthigen Ausschläge mit dem Hiebe zu verschonen und eine geeignete Stückzahl derselben, die im Zweifel vom Bezirks-Rechnungsamte oder von der betreffenden Forstverwaltung bestimmt und bezeichnet werden soll, stehen zu lassen.

§ 14.

Viehstand.

Der Pächter darf auf dem erpachteten Gute so viel Vieh halten, als er zu ernähren im Stande ist. Nur hinsichtlich des auf fremden Grundstücken oder auf Koppeltriften auf die Weide zu bringenden Viehes tritt die Beschränkung ein, daß er davon nicht mehr halten und austreiben lassen darf, als nach richtigen landwirthschaftlichen Grundsätzen und mit Berücksichtigung des auf dem Gute zu haltenden Viehes anderer Gattungen mit auf dem Gute selbst erbauetem Futter durchgewintert werden kann, wenn nicht Gesetze, richterliche Entscheidungen, Observanzen oder Verträge dem Gute eine ausgedehntere Befugniß geben, oder eine noch größere Beschränkung vorschreiben, bei welchen es dann lediglich bewendet.

Jedenfalls aber macht sich der Pächter verbindlich, soweit es die vorhandenen Stallräume gestatten, wenigstens so viel eigenes Vieh auf dem Gute zu halten, als zu dessen guter, den derzeitigen Anforderungen entsprechender Bewirthschaftung erforderlich ist. Die Entscheidung darüber, welche Zahl von jeder Viehgattung zur guten Bewirthschaftung des Gutes erforderlich ist, steht zu jeder Zeit dem Großherzogl. Staats-Ministerium zu und der Pächter hat sich dieser Entscheidung zu unterwerfen.

Desgleichen ist derselbe verbunden, nicht nur zur Verbesserung des Rindviehstandes Bullen von anerkannt guter Race zu halten, sondern auch bei seiner Schäferei auf die Erzeugung von gesundem und starkem Viehe hinzuarbeiten und dasselbe durch Ankauf der nöthigen, für die Oertlichkeit passenden Stäre von vorzüglichen Schäfereien zu veredeln, auch das Inventar-Rind- und Schafvieh, in solcher Maße veredelt, gegen Vergütung der Supertaxe am Ende seines Pachtes, und zwar das Schafvieh nach dem Sprunge, zurückzulassen.

Der Sprung beim Schafviehe findet in der Weise statt, daß von den einzelnen, im Inventare aufgeführten, in Heerden vereinigten Sorten die zuerst aus dem Stalle oder den Horden abspringenden (herausgehenden) Stücke als Inventar-Vieh abgezählt und die hiernach im Stalle oder in den Horden zurückbleibenden dem abgehenden Pächter zur freien Verfügung überlassen werden.

Der Pächter darf in dem letzten Jahre seiner Pachtung den Bestand seiner sämmtlichen Viehgattungen nicht vermindern und außer dem gewöhnlichen Merz- und Schlachtviehe von seinem Viehstande ohne Genehmigung der verpachtenden Behörde, bei einer Conventionalstrafe von

Zwanzig Thalern

für jedes vorschriftswidrig veräußerte oder weggeschaffte Stück Vieh, die Schadloshaltung vorbehältlich, nichts verkaufen, verschenken, oder sonst von dem erpachteten Gute wegschaffen.

§ 15.

Pferch.

Der Pferch darf den Gutsgrundstücken nicht entzogen und fremdes Vieh darf nicht in die Weide genommen werden, soweit nicht dem Gute aufruhende Verpflichtungen gegen Dritte etwas Anderes mit sich bringen.

§ 16.

Beobachtung der Gutsgerechtsame.

Pächter macht sich verbindlich, auf das ihm verpachtete Gut und dessen Zubehörungen, auf Rechte und Gerechtigkeiten, auf Grenzen, Raine, Triften und sonstige Befugnisse desselben genau Acht zu haben ... u. s. w.

Falls durch Dritte eine Schmälerung oder Belastung des Grundeigenthums oder eine Entziehung von Gerechtsamen des Gutes geschehen oder versucht werden sollte, hat dies der Pächter sofort bei dem Bezirks-Rechnungsamte oder unmittelbar bei dem Großherzogl. Staats-Ministerium zur Anzeige zu bringen und um Abhülfe zu bitten. Wird diese Anzeige unterlassen, so hat der Pächter wegen dieser Unterlassung eine Conventionalstrafe von

Fünf Thalern

für jeden Fall, demnächst aber auch wegen jeder durch sein Verschulden herbeigeführten, dem Gute nachtheilig erscheinenden, Neuerung in dem zeitherigen Besitzstande, vorbehältlich aller gegen ihn verfolgbaren Entschädigungsansprüche, eine Conventionalstrafe von

Zwanzig Thalern

zu bezahlen.

§ 17.

Triften.

Mit den Schafen und dem Rindviehe hat der Pächter in den gewöhnlichen Zeiten auf der Gutsländerei und, wo dem Gute sonst die Trift zusteht, sich der Hutung und Trift dem Herkommen nach und wie es die Triftgesetze jetzt erlauben und bestimmen oder künftig vorschreiben werden, nächstdem aber der Huten und Triftzüge in den Waldungen, wo dergleichen dem Gute eingeräumt sind, lediglich nach den Weisungen der Forstbehörde zu bedienen und alle dem Kammergute zuständigen Triften ihrem ganzen Umfange nach in Natur zu benutzen.

Wo jedoch die Natural-Ausübung der Trift mit dem Rindviehe für das Kammergut entbehrlich ist, wird dem Pächter nur zur Pflicht gemacht, die Rindvieh-Trift wenigstens in soweit auszuüben, als es erforderlich ist, um dem Kammergute die ihm zustehende Triftberechtigung zu erhalten.

Jeder Ueberschreitung der Triftbefugnisse des Gutes hat sich der Pächter sorgfältig zu enthalten und seine Dienstleute demgemäß zu instruiren, damit keine Veranlassung zu Irrungen mit Triftleidenden, Mit- oder Koppeltrift-Berechtigten durch solche Ausschreitungen gegeben werde.

Eben so wenig aber darf der Pächter fremde Eingriffe in die dem Großherzogl. Kammer-Fiscus zustehenden, ihm mitverpachteten Triftbefugnisse bei eigener Verantwortlichkeit (s. § 16.) dulden.

Vorkommenden Falles ist von ihm jedesmal sofort Anzeige zu erstatten. Auch darf derselbe nicht etwa gegen Bezahlung eines Triftgeldes oder andere Vergütung eine oder die andere Trift zur Beschwerde der übrigen Triftleidenden verschonen.

Abänderungen hinsichtlich der Triftverhältnisse, wie solche durch Gesetze oder richterliche Bestimmungen festgestellt werden, sowie Triftseparationen, welche vom Großherzogl. Staats-Ministerium beliebt werden sollten, hat sich der Pächter, ohne diesfallsige Entschädigungsforderungen machen zu dürfen, zu unterwerfen. Privatübereinkommen mit den Triftleidenden, Mit- oder Koppeltrift-Berechtigten, auch nur auf die Dauer seiner Pachtzeit oder einen Theil derselben, einzugehen, ist dem Pächter nicht gestattet (s. § 16.). Wünscht derselbe eine Uebereinkunft dieser Art zu schließen, so hat er sich vorher die Genehmigung des Großherzogl. Staats-Ministeriums dazu zu erbitten, damit dasselbe vor deren Ertheilung Gelegenheit habe, die Räthlichkeit des beabsichtigten Uebereinkommens zu erwägen und die Rechte des Gutes sicher zu stellen. Auch hat sich der Pächter bei einer Triftablösung — sei es eine gesetzliche oder vergleichsweise — mit den Zinsen des Ablösungskapitals zu Fünf vom Hundert jährlich auf die noch übrige Dauer der Pachtzeit, oder, sofern die Ablösung nicht gegen Geld, sondern gegen Abtretung von Grundstücken oder anderen Realitäten erfolgt, mit der Benutzung derselben als Entschädigung für die durch Ablösung weggefallene Trift zu begnügen. Ob jedoch diese Benutzung dem Pächter eingeräumt werden soll oder nicht, darüber behält sich das Großherzogl. Staats-Ministerium die Entscheidung vor. Im letzteren Falle hat der Pächter als Entschädigung mehr nicht zu beanspruchen, als jährlich den fünfprocentigen Zinsenbetrag des Capitalwerthes der fraglichen Realitäten, und es soll in einem solchen Falle dieser Capitalwerth vom Großherzogl. Bezirks-Justizamte unter Zuziehung von drei Sachverständigen ermittelt werden. Den einen dieser Sachverständigen erwählt das Großherzogl. Staats-Ministerium, den andern das betreffende Gericht und den dritten der Pächter.

Bei etwaiger Meinungsverschiedenheit der Sachverständigen gilt der Durchschnitt der verschiedenen drei Taxen. Stimmen aber zwei in ihrem Ergebnisse überein, so ist dieses Ergebniß maßgebend.

Die Gebühren der Sachverständigen werden hier, sowie in andern Fällen dieses Vertrages, wo etwas Anderes nicht ausdrücklich bestimmt ist, in der Weise aufgebracht, daß jeder Theil den von ihm erwählten Sachverständigen honorirt und außerdem die Gebühren des von dem Gerichte ernannten Sachverständigen, sowie etwaige weitere Kosten zur Hälfte bestreitet.

Werden die inventarmäßig verpachteten Hutungsrechte des Pachtgutes durch Triftleidende, Koppeltriftberechtigte oder andere Personen, oder werden die Eigenthumsrechte des Pachtgutes durch Triftausübung nicht dazu Berechtigter auf den zeither triftfreien Gutsgrundstücken geschmälert, und werden die hierüber eingeleiteten Processe für den Großherzogl. Fiscus gewonnen, mit dem Erfolge, daß der unterliegende Theil rechtlich verpflichtet sein soll, den erweislichen Schaden zu ersetzen; so soll es dem Großherzogl. Staats-Ministerium freistehen, zu wählen, ob es den hiernach einzuleitenden Schadensersatz-Proceß selbst führen, oder die ihm deshalb zustehenden Rechte und Klagen dem Pächter zur eigenen Geltendmachung abtreten will.

Im letzteren Falle ist der Pächter für seine Schadenansprüche und sonst dem Großherzogl. Staats-Fiscus gegenüber alsbald durch die erfolgte Cession der Klagerechte für abgefunden zu erachten; doch sollen ihm die aufgewendeten Gerichtskosten, soweit sie als Sporteln in die Staatskasse geflossen und ihm nicht durch den Proceßgegner zu restituiren sind, vergütet werden.

Im ersteren Falle dagegen hat sich der Pächter mit der Herausgabe dessen, was der Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus in dem Proceß in Folge richterlicher Entscheidung erlangt, für seine Schadenansprüche überall zu begnügen. Verliert dagegen Großherzogl. Fiscus den Proceß in der Hauptsache, oder trägt derselbe überhaupt Bedenken, einen Rechtsstreit deshalb zu beginnen, so hat sich der Pächter dabei ohne Weiteres zu beruhigen und eine Entschädigung nicht zu beanspruchen.

§ 18.

Frohnen und Frohnegebühren.

Der Pächter hat alle dem erpachteten Kammergute zustehende Frohnen den Landesgesetzen, dem Herkommen, den rechtlichen und öconomischen Grundsätzen gemäß gehörig zu benutzen, jedoch den Frohnepflichtigen die observanzmäßigen Frohnegebühren ordentlich und in guter Eigenschaft aus seinen Mitteln zu verabreichen, auch über die sowohl wirklich abgeleisteten, als mit Geld bezahlten Frohnen stets richtig zu quittiren.

Um jedoch darüber nachkommen zu können, ob und in wie weit der Pächter vorstehenden Verpflichtungen nachgekommen ist, und um zugleich einen Nachweis zu erhalten, wie die Frohnen von Seiten der Frohnenpflichtigen wirklich geleistet worden sind, hat der Pächter vollständige Frohnenregister nach einem ihm zu übergebenden Schema zu führen.

Vorkommende Frohneverweigerungen sind von dem Pächter in Gemäßheit des § 16. dieses Vertrages bei Vermeidung der dort angedrohten Strafen und Nachtheile sofort zur Anzeige zu bringen.

§ 19.

Frohneaufhebung.

Dem Pächter ist nicht erlaubt, mit den Fröhnern wegen der zu leistenden Frohnen einen Vergleich ohne vorgängige Genehmigung des Großherzogl. Staats-Ministeriums abzuschließen, oder die Frohnen zu erlassen, oder sich mit Geld bezahlen zu lassen, oder endlich die Frohnegebühren als solche zu erhöhen oder zu verändern.

Sollte jedoch Großherzogl. Staats-Ministerium die Naturalleistung der sämmtlichen oder auch nur einzelner Frohnen und Dienste während dieser Pachtzeit gegen ein ihr angemessen oder annehmlich erscheinendes Aequivalent erlassen, so läßt sich solches der Pächter nicht nur gefallen, sondern begnügt sich auch mit den Interessen des Ablösungskapitales zu Fünf vom Hundert jährlich gerechnet.

Wird von den Frohnepflichtigen dagegen ein anderes Aequivalent als Geld gewährt, z. B. Grundstücke, so hängt es vom Großherzogl. Staats-Ministerium ab, ob es dem Pächter dieses Aequivalent auf seine Pachtzeit zur Benutzung überlassen, oder dessen Capitalwerth in der im § 17. hinsichtlich der Triftablösungs-Aequivalente angegebenen Weise ermitteln lassen und dem Pächter die fünfprocentigen Zinsen davon auf die noch übrige Pachtzeit gewähren will.

Werden verpachtete Frohnen verweigert, so hat der Pächter auf Verlangen des Großherzogl. Staats-Ministeriums die Arbeiten der Fröhner mit seinem Geschirre und seinen Leuten inzwischen selbst zu verrichten.

Gewinnt der Großherzogl. Fiscus den wegen der Frohneverweigerung einzuleitenden Proceß, so daß die unterliegenden Fröhner zum Schadenersatz verurtheilt werden, so gilt für die Durchführung der Schadenansprüche alles das, was oben § 17. wegen der Schadenansprüche in Triftsachen festgesetzt worden ist.

Verliert Großherzogl. Fiscus dagegen den Proceß, oder trägt er überhaupt Bedenken, einen solchen zu beginnen, so hat sich der Pächter ohne Weiteres dabei zu beruhigen und eine Entschädigung nicht zu beanspruchen.

§ 20.

Erlaß der Unterthanendienste.

Wenn die Unterthanen, welche dem verpachteten Kammergute Naturaldienste zu leisten haben, durch Krieg, Krankheit, Feuer, Wetterschlag, Wasserschaden und dergleichen hart betroffen werden, und ihnen deshalb vom Großherzogl. Staats-Ministerium eine Befreiung oder ein Erlaß in Bezug auf die erwähnten Naturaldienste zugestanden wird, so läßt sich dieses der Pächter ohne Entschädigung gefallen.

Auch wird dem Pächter eine milde Behandlung der dienstbaren Unterthanen, ohne jedoch den Herrschaftlichen Gerechtsamen etwas zu vergeben, hiermit zur Pflicht gemacht.

§ 21.

Lasten und Leistungen.

Der Pächter hat alle dem Gute aufruhenden Dienstbarkeiten und die daraus herfließenden Berechtigungen Dritter zu leiden, die Beschränkungen, welche aus etwa gegenüberstehenden Bannrechten entspringen, sich gefallen zu lassen, und endlich alle auf dem erpachteten Gute nebst Zubehörungen haftenden Lasten und Leistungen, wie sie Namen haben mögen, auf seine Kosten und ohne dafür eine Entschädigung fordern oder selbige auf die Pachtgelder in Zurechnung bringen zu dürfen, zu tragen. Hierher sind auch zu rechnen diejenigen Naturalleistungen, die für das Pachtgut, bezüglich für einzelne Grundstücke desselben, an die betreffenden Gemeinden zu gewähren sind, weitere, nicht im gegenwärtigen Vertrage oder dem dazu gehörigen Inventare aufgeführte Abgaben und Leistungen jedoch nur bis zum Belaufe von zehn Thalern jährlich.

Ausgenommen ist hiervon jedoch die Leistung der von dem Kammergute als solchem zu entrichtenden Geldbeiträge zu den betreffenden Gemeindekassen und der Beiträge zur Landes-Brandversicherungs-Anstalt wegen der Kammerguts-Gebäude, welche aus der Großherzogl. Staatskasse bewirkt werden.

Großherzogl. Staats-Ministerium behält sich vor, dem Kammergute oder einzelnen der verpachteten Grundstücke aufruhende Dienstbarkeiten, Lasten und Leistungen auch während der Pachtzeit in andere Leistungen (Geld-, Frucht- ꝛc. Renten) zu verwandeln oder gänzlich abzukaufen, bezüglich abzulösen, und es hat der Pächter im ersteren Falle dem ursprünglich Berechtigten das verwilligte Aequivalent (an Geld, Frucht u. s. w.), im letzteren Falle dem Großherzogl. Staats-Fiscus die Zinsen des gezahlten Capitals, bezüglich des Taxpreises der in anderen Gegenständen (z. B. Grundstücken) gewährten Gegenleistung mit Fünf vom Hundert jährlich von dem Tage an, wo die Befreiung des Guts von der fraglichen Last eintritt, bei jährlichen Leistungen vom letzten Fälligkeitstermin an, auf die Dauer seiner noch übrigen Pachtzeit in vierteljährigen Raten mit dem Pachtgelde zu gewähren, oder endlich nach der Wahl des Großherzogl. Staats-Ministeriums die abgelöst'te Abgabe oder Leistung, wie vorher, jedoch nunmehr an das Bezirks-Rechnungsamt, fort zu entrichten.

Sollten Lasten und Leistungen des Pachtgutes oder einzelner Grundstücke desselben aus irgend einem Grunde ohne Ablösung in Wegfall kommen, so hat solche der Pächter für die Dauer seiner noch übrigen Pachtzeit dem Bezirks-Rechnungsamte zu gewähren oder nach dem Ermessen des Großherzogl. Staats-Ministeriums eine Geldentschädigung dafür zu zahlen. Kommt über den Betrag derselben eine gütliche Vereinbarung nicht zu Stande, so soll dieser Betrag durch Sachverständige in der im § 18. geordneten Weise festgestellt werden.

§ 22.

Abgaben-Entrichtung.

Der Pächter hat ferner neben den seine Person, seine Familie, sein Vermögen, sein Einkommen, sein Gewerbe und andere steuerpflichtigen Verhältnisse betreffenden Steuern und anderen öffentlichen Abgaben und Leistungen an Gemeinden, Kirchen, Schulen ꝛc. auch alle indirecten, Consumtions- und anderen Abgaben aus seinen Mitteln zu tragen, ohne dafür eine Entschädigung fordern oder selbige auf die Pachtgelder in Zurechnung bringen zu dürfen, mögen jene oder diese Steuern und Abgaben nach Maßgabe schon bestehender

oder erst noch zu erlassender Landesgesetze, Ortsstatuten, Steuerregulative u. s. w. erhoben werden.

§ 23.

Kriegs-Prästationen.

Der Pächter ist nicht befugt, irgend einer Kriegsgefahr wegen den Pacht zu kündigen oder das Pachtgut zu verlassen. Er verspricht vielmehr, auch im Falle eines Krieges den Pacht auszuhalten, auf dem Pachtgute zu bleiben und ohne deshalb einen Abzug am Pachtgelde zu machen oder sonstige Entschädigung auf dem Grunde des Pachtsvertrags fordern zu dürfen, alle während der Dauer seiner Pachtzeit auf das erpachtete Kammergut gelegt werdenden Militair-Lieferungen, Einquartierungen, Fuhren, Lasten und Abgaben, sie mögen sein, von welcher Art sie wollen, ohne Unterschied zwischen Zeiten des Krieges oder Friedens, zu leisten, und sich mit dem zu begnügen, was aus öffentlichen Kassen für dergleichen Prästationen etwa vergütet wird.

§ 24.

Wegebesserung.

Der Pächter hat die Wege in der Gutsflur, soweit deren Unterhaltung dem verpachteten Kammergute allein obliegt, auf seine Kosten in gutem und bei jeder Witterung fahrbaren Stande zu erhalten.

In gleicher Weise hat derselbe, ohne eine Entschädigung oder einen Zuschuß deshalb verlangen zu können, alle Naturaldienste zu besorgen, welche in Folge schon bestehender oder in dieser Beziehung etwa später noch erscheinender gesetzlicher Bestimmungen wegen Herrichtung und Verbesserung von Wegen in den Fluren, in welchen die ihm verpachteten Kammerguts-Grundstücke liegen, antheilig auf das erpachtete Kammergut kommen.

Für den Fall, daß aus irgend einem Grunde mit der Gemeinde, bezüglich mit den Gemeinden, in deren Fluren die Pachtgrundstücke liegen, ein Abkommen dahin getroffen wird, daß die betreffende Gemeinde, bezüglich die betreffenden Gemeinden und der Großherzogl. Kammer-Fiscus je einen Theil der in der fraglichen Flur oder in den fraglichen Fluren befindlichen Wege zur ausschließlichen Unterhaltung übernehmen, so fallen die auf den Großherzogl. Kammer-Fiscus kommenden Wegestrecken in die Kategorie derjenigen Wege, deren alleinige Unterhaltung dem Pächter nach der Bestimmung im ersten Satze dieses Paragraphen obliegt. Der Pächter hat daher solchesfalls die betreffenden, dem Großherzogl. Kammer-Fiscus zur Unterhaltung überwiesenen, Wegestrecken auf seine Kosten „in gutem, bei jeder Witterung fahrbarem Stande" zu unterhalten. Sollte aber hinsichtlich dieser Wege etwas Weiteres verlangt, insbesondere eine Chaussirung derselben zur Ausführung gebracht werden, so trägt der Großherzogl. Fiscus die desfallsigen Anlagekosten, während nach der ersten Anlage die regelrechte fernere Unterhaltung derselben zu den Obliegenheiten des Pächters gehört.

§ 25.

Bau-Reparaturen und Bauten.

Der Pächter ist verpflichtet, die ihm mit verpachteten Gebäude und Zubehörungen an Schoppen, Remisen, Koben u. s. w. pfleglich zu benutzen und in so weit, als es die Vorschrift über Erhaltung der Großherzogl. Gebäude vom . . . . anordnet, auf seine Kosten in Bau und Besserung zu erhalten, resp. vor Schaden und Nachtheil zu bewahren.

Die sämmtlichen, zu den Bauunterhaltungen erforderlichen Fuhren aller Art, einschließlich der Wegschaffung der Bauschutte und der Anfuhre der Brunnenröhren, sowie die sämmtlichen Fuhren, welche zur Herbeischaffung der Materialien bei den an Gutsgrundstücken vorkommenden Uferbauten nöthig sind, hat der Pächter ohne Vergütung zu leisten, auch hat derselbe ebenso das Auf- und Abladen dieser Fuhren durch seine Leute oder auf seine Kosten besorgen zu lassen und alle übrigen Kosten, die durch diese Fuhren entstehen, z. B. Brücken- und Chausseegelder, Stallgelder u. s. w. aus eigenen Mitteln zu tragen. Es sollen ihm jedoch dergleichen Fuhren nicht während der Futter- und Getreideernte oder während der Bestellzeit zugemuthet werden.

Bei allen auf dem verpachteten Gute vorfallenden Bauten ohne Ausnahme hat endlich der Pächter einen Platz zur Zulage und ein sicheres Behältniß zur Aufbewahrung der Geräthschaften unentgeltlich einzuräumen, auch ohne Entschädigung zu gestatten, daß der zu diesen Bauten erforderlich werdende Bedarf an Lehm, Thon, Sand und Steinen auf den Pachtgrundstücken gegraben und in Ermangelung anderer geeigneter Wege über dieselben abgefahren wird. Auch hat der Pächter das zum Kneten des Lehms erforderliche Stroh und die nöthige Spreu umsonst herzugeben. Sind behufs vorgewesener

Bauten Steinbrüche, Kies-, Lehm- oder Thongruben auf Kammerguts-Grundstücken eröffnet worden, so kann der Pächter die Wiedereinebnung derselben nicht verlangen, es bleibt vielmehr vorbehalten, dergleichen Anlagen für den Bedarf bei künftigen Bauten offen zu lassen.

Für den Fall, daß bei vorkommenden Neubauten den Gebäuden ein anderer, stets nur vom Großherzogl. Staats-Ministerium zu bestimmender, Standort gegeben wird, hat Pächter für das ihm dadurch etwa für andere Zwecke verloren gehende Areal eine Entschädigung nicht zu beanspruchen.

Sollte auf des Pächters Ansuchen zu seiner Bequemlichkeit oder zum besseren Betriebe seiner Wirthschaft ein neues, bei seinem Pachtantritte noch nicht vorhandenes Gebäude aufgeführt oder ein vorhandenes erweitert oder verändert werden, so läßt sich der Pächter eine verhältnißmäßige Erhöhung seines Pachtgeldes gefallen.

In der Regel soll derselbe in einem solchen Falle, wenn Großherzogl. Staats-Ministerium überhaupt den Bau bewilliget, wenigstens die fünfprocentigen Zinsen von dem zum Bau verwendeten Capitale als Pachtgeld-Erhöhung zu entrichten haben.

Wegen der wirthschaftlichen Störungen, die in Folge der Ausführung von Bauten jeder Art vorkommen, hat der Pächter eine Entschädigung nicht zu beanspruchen. Auch kann derselbe nicht verlangen, daß ihm für die Dauer der Bauausführung die von ihm während derselben nicht zu benutzenden Räumlichkeiten anderweit beschafft werden, wobei es ohne Einfluß ist, aus welchem Grunde die Bauten veranlaßt wurden.

§ 26.

Aufsicht auf Feuer und Licht, ingleichen Feuerschäden.

Der Pächter ist verpflichtet, auf Feuer und Licht genaue Aufsicht zu führen, auch solches den Seinigen und seinem Gesinde einzuschärfen, und er darf zu dem Ende weder selbst mit dem Lichte ohne Laterne in den Hof, in die Ställe, Scheunen und auf die Böden gehen, oder an diesen Orten Taback rauchen, noch solches den Seinigen und seinem Gesinde gestatten, sowie er überhaupt den desfalls bestehenden polizeilichen Anordnungen und Vorschriften nachzuleben hat. Würde während der Pachtzeit auf dem ihm verpachteten Gute durch seine oder der Seinigen oder seines Gesindes ꝛc. Nachlässigkeit oder Verschulden Feuer auskommen und solches bei der Untersuchung sich ergeben, so soll er den dadurch verursachten Schaden zu ersetzen und dafür nicht nur mit der bestellten Caution, sondern auch mit seinem sämmtlichen Vermögen zu haften schuldig sein.

§ 27.

Feuereimer.

Der Pächter ist verbunden, im ersten Jahre seiner Pachtzeit . . . Stück lederne Feuereimer, jeden wenigstens zwei Thaler am Werthe, mit dem Namen des Kammergutes und der Jahreszahl bezeichnet, auf seine Kosten fertigen und bei seinem dereinstigen Abgange vom Pachte als Inventar-Stücke zurückzulassen.

Finden sich diese Feuereimer nach Verlauf des ersten Pachtjahres nicht oder in untauglicher Beschaffenheit vor, so werden dieselben vom Großherzogl. Rechnungsamte auf des Pächters Kosten alsbald angeschafft.

§ 28.

Getreidefeimen

Sollte der Pächter die erbaueten Getreidefrüchte und Futterkräuter nicht sämmtlich einscheuern können und daher dergleichen in Feimen aufbewahren müssen, so sind die daraus, sowie etwa aus Stroh aufzusetzenden Haufen, Feimen oder Schober wenigstens 400 Fuß von jedem Gebäude und thunlichst von gangbaren Wegen zu entfernen. Auch hat sich der Pächter, wie sich von selbst versteht, desfallsigen polizeilichen Anordnungen zu unterwerfen. Für jeden einzelnen Uebertretungsfall dieser Bestimmung hat Pächter eine Conventional-Strafe von

Zwanzig Thalern

an den Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus zu bezahlen, alle etwaigen Entschädigungsansprüche vorbehältlich.

§ 29.

Saat-, Düngungs- ꝛc. Register.

Der Pächter muß vollständige Saat-, Düngungs- und Viehstands-Register nach von ihm einzuholender Vorschrift des Bezirks-Rechnungsamtes führen und solche nebst den im § 18 angeordneten Frohneregistern im Monat Juli jedes Jahres bei einer Conventional-Strafe von

Zehn Thalern

für jeden Fall gänzlicher oder theilweiser Unterlassung an das Bezirks-Rechnungsamt zur Einsendung an Großherzogl. Staats-Ministerium überreichen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Register hat der Pächter, wenn es von der verpachtenden Behörde verlangt wird, eidlich zu bekräftigen.

Die Original-Register, sowie überhaupt die vom Pächter geführten Wirthschafts-bücher hat derselbe bei Guts-Revisionen dem Abgeordneten des Großherzogl. Staats-Ministeriums auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen, auch diesem sämmtliche Bestandtheile des Gutes vorzuzeigen.

§ 30.

Revision des Gutes.

Der Pächter macht sich verbindlich, sich zu jeder Zeit einer von dem Großherzogl. Staats-Ministerium verfügten Revision seiner Wirthschaftsführung und des Inventars zu unterwerfen.

Ergäbe sich bei einer solchen Revision, bei welcher jedoch, wenn Zweifel gegen die gute Wirthschaftsführung des Pächters vorliegen, unter Leitung eines Großherzogl. Ministerial-Commissars drei vom Bezirks-Justizamte verpflichtete, unparteiische und unbescholtene sachverständige inländische Landwirthe, wovon der eine vom Großherzogl. Staats-Ministerium, der andere von dem genannten Justizamte und der dritte von dem Pächter gewählt wird, hinzugezogen werden müssen, nach Stimmenmehrheit dieser Sachverständigen, daß die Wirthschaftsführung nicht ordnungsmäßig und pfleglich geschieht, daß der nöthige Viehstand fehlt oder in schlechter Beschaffenheit vorhanden ist u. s. w., und dadurch in irgend einer Weise das Gut selbst verschlechtert wird, so steht Großherzogl. Staats-Ministerium das Recht zu, auf dem Grunde der bei dieser Revision aufgenommenen, durch die verpflichteten Landwirthe mit unterzeichneten, Protocolle auf Aufhebung des Pachtes, sowie auf Exmission des Pächters zu klagen, nach Maßgabe der Bestimmungen des § 36.

§ 31.

Einräumung ein. Zimmers f. Commissionen.

So oft Großherzogl. Staats-Ministerium eine Commission auf das Kammergut zu irgend einem Behufe abordnen wird, hat Pächter der Letzteren ein anständiges Zimmer, Schlafgemach mit Betten, Heitzung, Licht und Bedienung unentgeltlich zu gewähren.

§ 32.

Afterpacht.

Der Pächter muß auf dem erpachteten Kammergute seinen wesentlichen Wohnsitz nehmen ... u. s. w. (Afterverpachtung nicht gestattet.)

§ 33.

Entziehung einzelner Grundstücke ꝛc. vom Pachte.

Sollten einzelne Grundstücke (Gebäude mit inbegriffen) oder Gutsgerechtsame während der Dauer der Pachtzeit von dem Großherzogl. Staats-Ministerium veräußert, zu öffentlichen Zwecken abgetreten oder zu eigenen verwendet werden, so hat sich der Pächter in den beiden ersten Fällen mit den vierprocentigen Zinsen der der Staatskasse für die Abtretung gebührenden Kauf- oder Entschädigungssummen jährlich, und sofern die Gegenleistung in jährlichen Renten besteht, mit diesen, oder falls eine solche überhaupt nicht geleistet würde, sowie überall im letzteren Falle mit den vierprocentigen Zinsen des durch gerichtliche Taxation ermittelten Kaufwerthes jährlich auf die Dauer der noch übrigen Pachtzeit zu begnügen.

Hierneben wird die auf den ausgezogenen Grundstücken anstehende Bestellung verglichen, mit der beim dereinstigen Pachtabgange inventarmäßig auf diesen Grundstücken zu gewährenden Bestellung. Hat die erstere einen höheren Geldwerth als die letztere, so erhält der Pächter dieses Mehr vergütet; umgekehrt hat er an den Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus die betreffende Vergütung zu leisten. Der Geldwerth von beiden Bestellungen wird behuf dieser Vergleichung nach den Grundsätzen des § 49 unter Nr. 8. berechnet.

Zu jeder Zeit können Grundstücke mit der vorhandenen Bestellung, bezüglich mit der anstehenden Ernte dem Pächter entzogen werden; erfolgt aber eine solche Entziehung in der Zeit vom Beginn des Pachtjahres bis zur Zeit vor der Aberntung des fraglichen Grundstückes, dann bezieht der Pächter schon vom Beginne des laufenden Pachtjahres an die ihm für das entzogene Areal gebührende Entschädigung.

Sollte ein ausgezogenes Gebäude für die Wirthschaftsführung nicht entbehrlich sein, worüber im Mangel der Einigung drei Sachverständige zu entscheiden haben, welche nach Maßgabe der Bestimmungen im § 17 zu wählen sind, so sollen dem Pächter die nothwendigen Räume anderweit hergestellt oder gewährt werden, und es fällt dann mit dem Tage der Uebergabe derselben an den Pächter die obige Entschädigung wieder hinweg.

§ 34.

Haftpflicht des Pächters für die Handlungen der Seinigen.

Der Pächter hat für alle Personen, welche auf seine Veranlassung oder mit seiner Zustimmung längere oder kürzere Zeit auf dem Pachtgute sich aufhalten, dergestalt zu haften, daß er alle Handlungen derselben, auch diejenigen, zu welchen er keinen Befehl oder Auftrag gegeben hat, dem Großherzogl. Staats- und Kammer-Fisens gegenüber ganz wie seine eigenen Handlungen vertreten muß. Das Großherzogl. Staats-Ministerium ist daher befugt, sowohl während als nach der Pachtzeit wegen Befriedigung seiner Ansprüche aus Handlungen der gedachten Personen sich, ohne vorher seine Befriedigung bei den betreffenden dritten Personen suchen zu müssen, an den Pächter zu halten, diesem den Regreß gegen die betheiligte Person überlassend.

§ 35.

Beibringung der Pachtgelder.

(Bestimmungen über Exekution, Exmission des Pächters, Sequestration der Pachtung bei säumiger Pachtzahlung.)

§ 36.

Auflösung des Pachtes, Exmission d. Pächters u. Verfahren bei solcher.

Der Pächter hat nicht das Recht, eine Auflösung des Pachtverhältnisses, sei es aus welchem Grunde es wolle, als z. B. wegen Krieges (§ 23), Brandunglücks, wegen Veräußerungen des Pachtgutes u. s. w. zu fordern, sondern ist unter allen Umständen verpflichtet, die stipulirte Pachtzeit auszuhalten.

Dagegen hat die verpachtende Behörde die Befugniß, eine Auflösung des Pachtverhältnisses und zwar nach ihrem Ermessen, entweder sofort oder mit dem Schlusse des laufenden Pachtjahres zu verfügen, auch nach ihrem Ermessen damit den Antrag auf gerichtliche Sequestration der Pachtung zu verbinden:

a. wenn der Pächter den im § 4 verlangten Nachweis über seine Heimathsverhältnisse nicht zeitig oder nicht in genügender Weise beibringt oder erneuert;
b. wenn derselbe in Bestellung seiner Caution und seines Privilegiums säumig ist (§ 5);
c. wenn die Bürgschaft und die Privilegien-Bestellung der Ehefrau gar nicht oder nicht so erfolgt, wie § 6 vorgeschrieben ist;
d. wenn die Wirthschaft von dem Pächter nicht gehörig geführt wird (§ 30);
e. wenn ohne Erlaubniß Großherzogl. Staats-Ministeriums vom Pächter das Pachtgut ganz oder theilweise verafterpachtet, ein zweites Gut in Pacht genommen oder eigener Grundbesitz bewirthschaftet wird (§ 32);
f. wenn die Zahlung der Pachtgelder nicht gehörig erfolgt (§ 35);
g. wenn der Pächter in Wechselarrest gesetzt oder wegen eines Verbrechens der staatsbürgerlichen Rechte verlustig wird, oder, wenn er ein Inländer wäre, nach diesseitiger Gesetzgebung verlustig gegangen sein würde, und
h. wenn derselbe gerichtlich für geisteskrank oder für einen Verschwender erklärt wird; endlich
i. wenn der Pächter in Concurs verfällt.

In allen diesen unter a. bis i. aufgeführten Fällen unterwirft sich der Pächter, auf dem Grunde eines vom Großherzogl. Staats-Ministerium desfalls gestellten, nach den Regeln des Executiv- oder unbedingten Mandats-Processes zu bescheinigenden Antrags, unter Entsagung der Bescheidsertheilung, der sofortigen gerichtlichen Exmission, indem er diese Verfahrungsweise als einen Conventional-Proceß hiermit ausdrücklich gut heißt. Damit aber vom Großherzogl. Staats-Ministerium ein solcher Antrag bescheinigt werden könne, erkennt Pächter das Verpachtungs-Termins-Protocoll, den von ihm, zugleich mit den übrigen Pacht-Competenten um das erpachtete Kammergut, vor dem Verpachtungs-Termine zum Zeichen der Bekanntschaft mit dem Inhalte unterschriebenen Pachtvertrags- und Inventarien-Entwurf, ferner die Commissions-Acten über die Uebergabe des Pachtgutes, sowie endlich die im § 30 dieses Vertrages erwähnten Protocolle über Revision der Pachtwirthschaft hiermit ausdrücklich und zum Voraus als unzweifelhafte instrumenta guarentigiata an, auf deren Grunde, ebenso wie auf dem Grunde des gerichtlich recognoscirten Original-Pachtvertrags und des dazu gehörigen gerichtlich recognoscirten Pacht-Inventars, jeder Zeit im Wege des beschriebenen Conventional-Processes wider ihn verfahren werden kann und darf. Hinsichtlich der Nichterfüllung der unter a., b., c. und f. vorstehend erwähnten Verpflichtungen des Pächters liegt dem verpachtenden Theile ein Beweis nicht ob, vielmehr kann der Pächter nach Ablauf der zur Erfüllung dieser Verpflichtungen bestimmten Fristen

gegen einen deshalb erhobenen Exmissions-Antrag nur durch den von ihm beizubringenden urkundlichen Beweis der Erfüllung sich schützen.

In gleicher Weise entsagt aber auch der Pächter hiermit zum Voraus allen gegen einen solchen Antrag auf Exmission ihm etwa zu Statten kommenden Einreden, als der Einrede der Sub- oder Obreption, des nicht oder nicht gehörig erfüllten Vertrags, des Mißverstandes, der Verletzung über die oder unter der Hälfte, der Compensation, ferner der Einrede, daß das Pactum commissorium im Fragfalle keine Anwendung finde, weil man ihn nicht mit dem Bemerken, daß man vom Pactum commissorium Gebrauch machen werde, an Erfüllung der in Rede befindlichen Vertragsverbindlichkeit erinnert oder nach Eintritt des Exmissions-Grundes noch Pachtgeld oder andere Leistungen von ihm angenommen habe, und wie sie sonst Namen haben oder erdacht werden mögen, und zwar mit der Wirkung, daß von ihm diese Einreden selbst dann, wenn er sie durch guarentigiirte Urkunden darzuthun vermag, gegen den gestellten Sequestrations- oder Exmissions-Antrag nicht gebraucht, sondern nur mittelst besonderer Klage ausgeführt werden können; endlich verzichtet derselbe auch auf jedes Recht der Retention wegen seiner Ansprüche und Forderungen an Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiskus, in Bezug auf welche es bei den Bestimmungen des § 41 bewendet, ingleichen auf das Rechtsmittel der Appellation und Protestation und, wenn dergleichen doch von ihm eingewendet würden, so soll denselben, wie hiermit ebenfalls contractlich festgesetzt wird, eine suspensive Wirksamkeit in keiner Weise beigelegt werden.

Es stehen auch dem Pächter im Fall der Exmission Entschädigungsansprüche wegen angeblich contractwidrig abgekürzter Pachtzeit überall nicht zu und er kann also dergleichen auf seine Gläubiger nicht übertragen, noch weniger kann denselben ein Recht auf Fortsetzung des Pachtes eingeräumt werden.

Dagegen bleiben dem Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus in allen unter a. bis i. aufgeführten Fällen seine Ansprüche auf volle Entschädigung wegen des vor Ende der stipulirten Pachtzeit aufgehobenen Pachtverhältnisses an den Pächter und dessen Vermögen ausdrücklich vorbehalten.

§ 37.

Ausschluß der Ansprüche auf Pachtgeld-Erlaß.

Alle Unglücksfälle jeder Art, welche während der Pachtzeit das Pachtgut oder den Pächter betreffen, hat derselbe allein zu tragen . . . u. s. w.

Die einzige Ausnahme von obiger Regel soll bei Kriegsschäden unter den im folgenden Paragraphen festgesetzten Modificationen eintreten.

Auch verzichtet der Pächter hierdurch, Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus gegenüber, auf alle auf dem Grunde bestehender oder künftig erscheinender Gesetze zu machende Entschädigungsansprüche wegen erlittenen Wildschadens jeder Art.

Sollte der zur Pachtung etwa gehörige Branntweinbrennerei-, Bierbrauerei- oder sonstige Gewerbs-Betrieb während der Pachtzeit im Wege der Gesetzgebung aus Rücksichten für das allgemeine Wohl zeitweise eingestellt werden, so hat sich der Pächter einer solchen Einstellung ohne Entschädigung zu unterwerfen.

Auch für den Fall hat der Pächter einen Anspruch auf Pachtgelder-Erlaß oder auf eine sonstige Entschädigung nicht zu begründen, wenn Pachtgrundstücke oder Theile derselben durch Naturereignisse gänzlich vernichtet werden. Tritt nicht eine vollständige Vernichtung, wohl aber eine Veränderung des Zustandes derselben derart eine, — z. B. durch Ueberschüttung mit Steingerölle — daß sie ohne besondere Aufwände nicht wieder wie früher benutzt werden können, so kann der Pächter nicht verlangen, daß die desfallsigen Aufwände für Rechnung des Großherzogl. Fiscus gemacht werden. Dagegen soll aber auch dem Pächter eine Verpflichtung zur Wiederinstandsetzung der fraglichen Grundstücke nicht angesonnen werden.

§ 38.

Kriegsschäden.

Würde dem Pächter bei Kriegsunruhen und Heereszügen auf den Wiesen, Feldern und sonstigen Grundstücken an dem Futter, an den Saaten und an den Früchten, soweit die beiden letzteren innerhalb der Grenzen des Pachtvertrages ausgeführt sind, bezüglich bezogen werden dürfen, oder an den bereits abgeernteten, eingescheuerten, oder etwa auf dem Felde aufbewahrten ungedroschenen Früchten, ingleichen an den Gegenständen des Vieh- und Mobiliar-Inventars durch Uebermacht, welche er durch Benutzung aller ihm zu Gebote gestandenen Mittel abzuwenden nicht vermocht hat, Schaden zugefügt werden, so ist er gehalten, solchen unverzüglich und längstens binnen acht Tagen nach dem fraglichen Ereignisse, bei Verlust der Entschädigungsforderung, bei dem Großherzogl. Staats-Ministerium oder dem Bezirks-Rechnungsamte anzuzeigen, zu specificiren und zugleich auf

rechtsbeständige Weise, jedoch mit Ausschluß des Eidesantrages, zu bescheinigen, daß er solchen Schaden durch Uebermacht erlitten hat und durch keine ihm zu Gebote gestandenen Mittel hat abwenden können.

Hierauf wird unter Leitung eines Abgeordneten des Großherzogl. Staats-Ministeriums oder des Bezirks-Rechnungs-Beamten durch drei vor dem Bezirks-Justizamte besonders zu verpflichtende, unparteiische, unbescholtene, inländische, sachverständige Landwirthe (mit Ausschluß Großherzogl. Kammergutspächter), von welchen einen das Großherzogl. Staats-Ministerium, den andern der Pächter, und den dritten dieses Gericht zu wählen hat, solcher Schaden besichtigt und nach dem zu solcher Zeit bestehenden Wirthschaftswerthe gewürdert, von dem Ergebnisse jedoch der nach Kürzung des Aufwandes für Samen, für Ernte und bezüglich für Ausdrusch verbleibende Ertrag möglicher Nachsaaten in Abzug gebracht.

Sollten diese Taxatoren über den Betrag des Schadens sich nicht vereinigen können, so ist die Durchschnittszahl der drei Taxen als der richtige Betrag anzunehmen, es sei denn, daß zwei Taxatoren übereinstimmten, in welchem Falle es, der abweichenden Meinung des dritten ungeachtet, bei ihrer Taxe bewendet. Das Ergebniß einer solchen Würderung kann weder von dem Großherzogl. Staats-Ministerium, noch vom Pächter angefochten werden.

Demnächst hat der Pächter eine vollständige Berechnung der gesammten Nutzung des Pachtgutes in dem Jahre, wo der Kriegsschaden erfolgte, aufzustellen. Bei dieser Berechnung dürfen zwar die Ausgaben von der Einnahme abgezogen, jedoch darf das Pachtgeld nicht mit in Ausgabe gestellt werden und die Rechnung muß in allen Ansätzen mit gehörigen Belegen versehen sein, wobei sich der Pächter des Eidesantrags, als Beweismittels, nicht bedienen darf.

Wird auf diese Weise vollkommen nachgewiesen, daß der ganze Reinertrag des Gutes in dem betreffenden Pachtjahre nicht die Hälfte des Pachtgeldes abwirft, so soll dem Pächter so viel, als die Hälfte des erlittenen und auf obige Weise ermittelten Kriegsschadens an den im Eingang dieses Paragraphen bezeichneten Gegenständen betragen wird, niemals aber mehr als der Betrag der Hälfte des einjährigen Pachtgeldes, am Pachtgelde erlassen werden.

Uebrigens werden Kriegsschäden, welche an anderen, als den im Eingange dieses Paragraphen genannten Gegenständen erlitten worden sind, gar nicht vergütet.

Sollte der Pächter für die erlittenen Kriegsschäden aus öffentlichen Kassen Vergütung erhalten, so hat derselbe eine pachtvertragsmäßige Entschädigung dafür vom Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus nicht oder nur in so weit zu beanspruchen, als jene Vergütung hinter dem Betrage zurückbleibt, welchen er nach Obigem vom genannten Fiscus zu beanspruchen hätte. Ist die Entschädigung von Seiten des Fiscus bereits erfolgt, so hat der Pächter in dem gedachten Falle dieselbe ganz oder in so weit zurück zu erstatten, als ihm der erlittene Schaden aus anderen Mitteln vergütet worden ist.

§ 39.

Sterbefall.

Stirbt der Pächter während der Pachtzeit, so sind zwar dessen Erben gehalten, nicht nur das laufende Pachtjahr auszuhalten, sondern auch, wenn es das Großherzogl. Staats-Ministerium verlangt, den Pacht auf die übrige Pachtzeit, oder auch auf eine kürzere Zeit so jedoch, daß die Pachtabnahme immer nur zu Ende eines Pachtjahres erfolgt, fortzusetzen und zu erfüllen, die verpachtende Behörde aber ist nicht verbunden, nach Ablauf des Pachtjahres, in welchem sich der Sterbefall ereignet hat, den Erben die Pachtung bis zum Ende der Pachtzeit, oder auch nur auf eine kürzere Zeit zu überlassen, sondern es bleibt derselben lediglich anheim gestellt, ob und auf wie lange sie den Pacht durch die Erben fortsetzen lassen will. Falls jedoch der Pächter kurz (nicht früher als sechs Wochen) vor dem Ende des Pachtjahres stirbt, und dieses nicht ohnehin das letzte ist, so soll dessen Erben der Pacht wenigstens noch auf das darauf folgende Jahr überlassen werden.

Wird von den Erben nach dem Tode des Pächters die noch übrige Pachtzeit ganz oder theilweise ausgehalten, so sind dieselben für die Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnisse dem Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus solidarisch haftpflichtig mit Ausschluß der Einrede der Ordnung, der Theilung und der Klagabtretung.

§ 40.

Pachtaufkündigung.

Eine stillschweigende Verlängerung der Pachtzeit findet überall nicht statt, und es bedarf daher auch von Seiten des Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus keiner Aufkündigung des Pachtes.

§ 41.

Zeit, binnen welcher d. Pächter etwaige Ansprüche geltend machen darf.

Alle Ansprüche und Forderungen, welche der Pächter aus dem Pachtvertrage oder dem Pachtverhältnisse überhaupt an Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus zu haben oder machen zu können glaubt, hat derselbe, wenn nicht schon im Vorstehenden etwas Anderes darüber bestimmt worden ist, bei deren Verluste längstens binnen vier Wochen nach dem Schlusse desjenigen Pachtjahres, in welchem sie entstanden sind, anzuzeigen, in Zahlen anzugeben und zu bescheinigen.

Eine Zu- und Abrechnung derselben am Pachtgelde findet nicht statt.

... Er hat mit Beendigung oder Aufhebung des Pachtes (§ 36.) die Pacht-Objecte unweigerlich zurückzugeben und das Pachtgut, bei Vermeidung einer Conventional-Strafe von

Funfzig Thalern

für jeden Tag, welchen er ohne ausdrückliche Erlaubniß des Großherzogl. Staats-Ministeriums nach erfolgter Pachtabnahme oder, wenn er dieselbe verhindert, nach Ablauf der Pachtzeit noch im Gute bleibt oder um welchen er bei einer Exmission nach dem Ermessen der competenten Gerichtsbehörde seinen Wegzug verzögert, unweigerlich zu räumen.

§ 42.

Gutsverbesserungen.

Da es ohnehin Obliegenheit des Pächters ist, das ihm in Pacht übergebene Gut auf alle Weise zu verbessern, so kann derselbe für die bewirkten Verbesserungen, sie mögen bestehen, worin sie wollen, keine Vergütung fordern.

Sollte der Pächter jedoch beabsichtigen, während seiner Pachtzeit bleibende und derartige Meliorationen auszuführen, deren Kostenaufwand im Laufe der Pachtzeit muthmaßlich durch die desfallsigen Mehrerträge nicht vergütet wird, so wird das Großherzogl. Staats-Ministerium zu dergleichen Ausführungen, wenn sie dem letzteren angemessen erscheinen, gern die Hand bieten. Zu diesem Ende hat der Pächter vor Ausführung einer solchen Melioration Anzeige bei genannter Behörde zu machen, und es bleibt dann einer gütlichen Vereinbarung die Feststellung des dem Pächter zu verwilligenden Kostenbeitrags oder sonstiger demnächstiger Entschädigung vorbehalten.

Uebrigens darf vom Pächter in keinem Falle auf einem Pachtgrundstücke ein Bau aufgeführt oder in einem vorhandenen Gebäude eine bauliche Veränderung vorgenommen werden, ohne daß derselbe vorher die Genehmigung des Großherzogl. Staats-Ministeriums eingeholt hat, widrigenfalls dasselbe nicht nur den sofortigen Abbruch eines solchen Gebäudes oder einer solchen Bauveränderung zu verlangen berechtigt ist, sondern auch der Pächter für allen und jeden aus einem solchen Baue etwa hervorgehenden Schaden einzustehen und zu haften hat. Sollte aber der Pächter einen derartigen Bau zwar mit der gedachten Genehmigung ausgeführt haben, jedoch ohne daß dabei ein Uebereinkommen wegen Uebernahme dieser Baulichkeit nach abgelaufener Pachtzeit getroffen worden wäre, so hat das Großherzogl. Staats-Ministerium nach Beendigung der Pachtzeit die Wahl, ob dem Pächter gestattet werden soll, den Bau hinwegzuräumen und dagegen Alles in den vorigen Stand zu setzen, oder ob es für den Großherzogl. Kammer-Fiscus die Baulichkeit übernehmen und den Werth derselben bezahlen will. Der Betrag des zu vergütenden Werthes soll ermittelt werden durch drei inländische sachverständige Taxatoren, die in der § 17 angegebenen Weise zu erwählen und zu remuneriren sind. Auch hinsichtlich der Ergebnisse der Taxation gelten die Bestimmungen des angezogenen Paragraphen.

§ 43.

Verpflichtung von Säeleuten.

In dem letzten Pachtjahre hat der Pächter die Aussaat der Winter- und Sommerfrüchte, sowie der Futterkräuter durch einen Säemann oder mehrere Säeleute auf seine Kosten bewirken zu lassen, welche Großherzogl. Staats-Ministerium ernennt und gerichtlich verpflichten läßt.

§ 44.

Bestellung der Felder vor dem Pachtabgange.

Die sämmtlichen erpachteten Felder hat der Pächter nach dem Inventare und in einem solchen Zustande, wie es von einem guten Landwirthe vorauszusetzen ist, zu übergeben; die bestellt zu hinterlassenden Grundstücke insbesondere müssen ohne Tadel mit gutem reinen Samen und zwar in solcher Menge, als die verpflichteten Säeleute (§ 43) zum Besäen derselben verlangen und brauchen werden, besäet sein.

Dem Pächter wird hierdurch die Verbindlichkeit auferlegt, zu gestatten, daß sich sein Nachfolger im Pachte um die Bestellung der Felder und um die Begattung der Brache, namentlich auch um die Besömmerung derselben innerhalb der Grenzen einer guten Wirth-

schaftsführung, ingleichen um die Bearbeitung und Bestellung der Gärten in dem Herbste und Frühjahre vor dem Pachtwechsel bekümmert und nach seinem Gefallen das Nöthige anordnet. Der Pächter wird jedoch durch keine Anordnung seines Nachfolgers im Pachte von der Pflicht, das Gut nach den Vorschriften dieses Pachtvertrages (vergl. § 45) zurückzugewähren, entbunden. Verlangt der Nachfolger daher, daß der Pächter in irgend einer Beziehung weniger thun solle, als Letzterer sonst zu thun verbunden wäre, so hat der Pächter seinen Nachfolger deshalb zuvor an das Großherzogl. Staats-Ministerium zu verweisen, und ohne dessen Genehmigung einem solchen Gesuche nicht Statt zu geben. Verlangt der Nachfolger im Pachte dagegen, daß hinsichtlich der Feldbestellung, der Begattung und Besömmerung der Brache, der Bearbeitung und Bestellung der Gärten mehr gethan werde, als wozu der Pächter pachtvertragsmäßig verbunden ist, so wird der Pächter hierdurch verpflichtet, entweder diesem Verlangen seines Nachfolgers zu entsprechen, in welchem Falle dem Pächter die Vergütung des deshalb aufgewendeten Samens, des Artlohns und des sonstigen Fuhr- und Arbeitslohnes nach den ortsüblichen Preisen, bezüglich hinsichtlich des Samens, wenn ihm derselbe nicht vom antretenden Pächter geliefert wird, nach den Marktpreisen der nächsten Marktstadt zur Zeit der Verwendung hierdurch zugesichert wird, oder dem Nachfolger zu gestatten, die von ihm gewünschten Arbeiten selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Etwaige Differenzen zwischen den beiden Pächtern in diesen Beziehungen zu entscheiden, behält sich das Großherzogl. Staats-Ministerium ausdrücklich hierdurch vor, und es hat sich der Pächter dessen Ausspruche zu unterwerfen.

Jedoch hat der Pächter in keinem Falle eine Entschädigung dafür in Anspruch zu nehmen, daß ihm in Folge der von Seiten des Nachfolgers im Pachte veranstalteten Besömmerung der Brache, welche in diesem Falle übrigens niemals mehr als $^2/_3$ der gesammten Brachfläche betragen soll, die Triftnutzung in derselben theilweise entgeht.

Wenn die vom Pächter beim Pachtabgange bestellt zu übergebenden Felder durch Frost, Mäuse- und Schneckenfraß, oder sonstige dem Pächter nicht zur Last fallende Ereignisse Schaden erlitten haben, in dessen Folge sich Nachsaaten nöthig machen, soll der Pächter auf Verlangen des Großherzogl. Staats-Ministeriums diese Nachsaaten bewirken lassen und den nothwendigen Aufwand dafür in der oben angegebenen Weise ersetzt erhalten.

§ 45.

Benutzung der Fruchtböden.

Auf den Fruchtböden darf das Getreide nicht über die Gebühr hoch aufgeschüttet werden. Die Höhe der Aufschüttung wird bedingt durch die Last, die das Gebäude zu tragen vermag. Etwaige Zweifel hierüber werden lediglich durch das Großherzogl. Staats-Ministerium entschieden.

§ 46.

Brennholz-Abgabe.

Die Zusicherung einer bestimmten Brennholz-Abgabe an den Pächter aus den fiscalischen Forsten wird nicht ertheilt. Es soll aber der Pächter mit seinem Bedarfe an Brennholz bei stattfindender Vertheilung desselben möglichst berücksichtigt werden, versteht sich gegen Bezahlung der jedesmaligen Forsttaxe.

§ 47.

Getreide-Abgabe.

Der Pächter hat jährlich an die ihm vom Großherzogl. Staats-Ministerium bezeichnet werdenden Personen in einvierteljährigen Raten

... Weimarische Scheffel Roggen und
... dergleichen Scheffel Gerste

in guter Qualität auf dem Kammergute abzugeben gegen Vergütung eines Preises von

1 Thlr. 10 Sgr. für einen Weimarischen Scheffel Roggen und von
1 Thlr. 2 Sgr. für einen dergleichen Scheffel Gerste.

Diese Vergütung wird in der Weise geleistet, daß dem Pächter auf dem Grunde der Quittungen der Fruchtempfänger der angegebene Geldbetrag für jeden abgegebenen Scheffel Getreide bei Bezahlung seiner Pachtgelder aufgerechnet wird.

§ 48.

Grundstückszusammenlegung.

Für den Fall, daß in der Flur, bezüglich in den Fluren, wo die Pachtgrundstücke liegen, eine Zusammenlegung der Grundstücke — Separation — ganz oder theilweise erfolgen sollte, so hat sich dies der Pächter hinsichtlich der Kammerguts-Grundstücke auch dann ohne Weiteres gefallen zu lassen, wenn das Geschäft dieser Zusammenlegung ganz

oder theilweise auf dem Wege des Vergleiches zu Stande kommt, und es unterwirft sich derselbe im Voraus den desfallsigen Vergleichen.

Sollte in Folge der fraglichen Zusammenlegung das Areal des Kammergutes vergrößert werden, so verpflichtet sich der Pächter, das desfallsige Mehr auf Verlangen des Großherzogl. Staats-Ministeriums vor seinem dereinstigen Pachtabgange in der bestimmt werdenden Weise zu bestellen, gegen Vergütung des Samens und Artlohnes nach ortsüblichen Preisen.

Wenn bei Gelegenheit einer Grundstücks-Zusammenlegung von der betreffenden Special-Commission auf Grund des § 34 des Gesetzes über die Zusammenlegung der Grundstücke vom 15. October 1859 für die Dauer des Zusammenlegungsgeschäftes eine Feldordnung bestimmt wird, so hat sich einer solchen der Pächter ohne Weiteres und ohne irgend eine Entschädigung zu unterwerfen.

§ 49.

Pachtübergabe und dereinstige Pachtabnahme.

Die Dauer der Pachtzeit ist im § 1 bestimmt. Erfolgt indessen die Uebergabe des Gutes oder, beim Aufhören des Pachtvertrages, die Rücknahme desselben oder beides nach der Bestimmung der verpachtenden Behörde auf einige Tage und bis zu acht Tagen früher oder später, so läßt sich dieses der Pächter gefallen, ohne deshalb Abzüge an dem Pachtgelde oder Entschädigungsansprüche und Nachforderungen machen zu können.

Die Pachtübernahme sowohl, als die dereinstige Pachtabgabe erfolgt unter Leitung einer vom Großherzogl. Staats-Ministerium zu ernennenden Commission dergestalt, daß der Pächter die erpachteten Gegenstände unmittelbar von seinem Vorgänger im Pachte zu übernehmen und dereinst, wenn die verpachtende Behörde sie nicht selbst übernehmen will, ebenso unmittelbar an seinen Pachtnachfolger oder an einen neuen Besitzer des Pachtgutes zu übergeben hat, ohne verlangen zu können, daß dieselben erst vom Großherzogl. Staats-Ministerium übernommen und sodann erst von Letzterem an ihn oder seinen Pachtnachfolger übergeben werden. Das im § 1 dieses Vertrages angezogene Inventar bildet die Grundlage sowohl für die Uebernahme, als die Abgabe des Gutes, vorbehältlich nur etwaiger Anordnungen des Großherzogl. Staats-Ministeriums innerhalb der Grenzen dieses Vertrages und vorbehältlich der mit dem Pächter etwa getroffenen besonderen Vereinbarungen.

Sowohl bei der Gutsübergabe an den Pächter, als bei der dereinstigen Zurückgabe des Gutes durch denselben werden von Großherzogl. Ministerial-Commission Taxatoren zugezogen. Dieselben haben die zu würdernden Gegenstände nach dem zur Zeit der Würderung stattfindenden wahren Werthe, d. h. nach demjenigen Geldbetrage zu schätzen, für welchen dergleichen Gegenstände zur Zeit der Uebergabe nach Ortsgelegenheit gekauft oder verkauft werden können. Hierbei wird jedoch hinsichtlich des Viehes jede Rücksichtnahme auf den Werth, den das Vieh für den Fleischer hat, auf die sogenannte Fleischertaxe, ausgeschlossen.

Für das Uebergabegeschäft gelten hinsichtlich der Zahl, der Wahl, der Verpflichtung und Remunerirung dieser Taxatoren, sowie hinsichtlich der Art und Weise der vorzunehmenden Taxe die Bestimmungen, welche der Pachtbrief des Pachtvorgängers enthält.

Für das Geschäft der dereinstigen Abgabe der Pachtung aber werden von dem abgehenden sowohl, als von dem antretenden Pächter, bezüglich etwaigem neuen Besitzer des Gutes, dem Großherzogl. Staats-Ministerium drei inländische, sachkundige, in gutem Rufe stehende und unparteiische Landwirthe, von deren Geneigtheit zur Uebernahme des Geschäfts sie sich vorher versichert haben, als Taxatoren zur Würderung der sämmtlichen zu überliefernden wirthschaftlichen und sonstigen Gegenstände spätestens vier Wochen vor der Pachtabgabe vorgeschlagen, und das Großherzogl. Staats-Ministerium wählt aus den beiderseits Vorgeschlagenen je einen zur Vornahme dieser Würderung aus; ein dritter Taxator wird durch das Bezirks-Justizamt gewählt und der Großherzogl. Ministerial-Commission bezeichnet.

Der Pächter verzichtet hierdurch ausdrücklich auf alle Einreden gegen die Person und Qualification der so ernannten Taxatoren. Der abgehende und der antretende Pächter haben diese drei Taxatoren jeder zur Hälfte mit den für solche Geschäfte üblichen Beträgen zu remuneriren. Die Taxatoren werden vor dem Beginn des Pachtübergabe- oder Abnahme-Geschäfts von der genannten Großherzogl. Commission in Pflicht genommen, wie denn auch diese Commission die Form und Folge, wie die Würderung geschehen soll, anzuordnen hat.

Diese Taxatoren sind auch in Ansehung der übrigen, bei dem Uebergabe- und Abnahme-Geschäfte zur Sprache kommenden Gegenstände, worüber die beiden Pächter sich

nicht vergleichen können, mit ihrer Meinung zu hören, worauf die mehrerwähnte Großherzogl. Commission den entscheidenden Ausspruch thut, welchem sich der Pächter sowohl für seine Pachtübernahme, als seine dereinstige Pachtabgabe hierdurch so unterwirft, als hätte er die Commission zum Schiedsrichter erwählt.

Der bei seiner Pachtübernahme entstehende Kostenaufwand, jedoch mit Ausschluß der Diäten und Transport-Gebühren der Großherzogl. Commission, welche der Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus bestreitet, und die Remuneration der Taxatoren, über welche letztere die Bestimmungen im Pachtvertrage seines Vorgängers maßgebend sind, ist von dem Pächter zu tragen.

Da dem Nachfolger des Pächters für den Zweck des Pachtübernahme-Geschäfts ein schickliches Local im verpachteten Kammergute erforderlich ist, so macht sich der Pächter verbindlich, bei seinem dereinstigen Abgange ein solches Local, und zwar schon drei Tage vor dem von der Großherzogl. Commission anberaumten Pachtübergabe-Termine, seinem Nachfolger im Pachte, bezüglich einem anderen Besitzer des Pachtgutes, einzuräumen.

Sollte beim Abgange des durch gegenwärtigen Vertrag eingetretenen Pächters Großherzogl. Staats-Ministerium von diesem das Pachtgut selbst übernehmen, so finden vorstehende Bestimmungen, namentlich auch hinsichtlich des Verfahrens, ebenfalls Statt, und es gilt dann Alles, was im gegenwärtigen Vertrage vom antretenden Pächter gesagt ist, vom Beauftragten des Großherzogl. Staats-Ministeriums. Nur sollen dann neben dem vom Gerichte ernannten Taxator nicht zwei vom Großherzogl. Staats-Ministerium aus beiderseits vorzuschlagenden Landwirthen erwählte, sondern zwei inländische, unparteiische, sachkundige und in gutem Rufe stehende Taxatoren zugezogen werden, von welchen einen die verpachtende Behörde, den anderen aber der abgehende Pächter zu erwählen, deren Verpflichtung aber das Bezirks-Justizamt zu bewirken hat.

Können sich dieselben in einem oder dem anderen Punkte über die Taxe nicht vereinigen, so gilt die Durchschnittssumme aller drei Taxen, es sei denn, daß zwei Taxatoren in der Würderung übereinstimmen, in welchem Falle es bei deren Würderung, ohne Berücksichtigung der abweichenden Taxe des Dritten, bewendet.

Endlich fällt die schiedsrichterliche Entscheidung der Großherzogl. Commission in dem Falle gänzlich hinweg, wenn das Großherzogl. Staats-Ministerium das Pachtgut selbst übernimmt.

Was demnächst das Pachtübergabe-Geschäft selbst anlangt, so gelten in Bezug auf solches folgende Grundsätze:

1) Sollten sich bei der Uebergabe Abweichungen und Mängel des Natural-Befundes gegen den Inhalt des im § 1 erwähnten Inventars vorfinden, so verspricht der in Folge des gegenwärtigen Pachtvertrages antretende Pächter dennoch das erpachtete Gut und die einzelnen Pachtgegenstände in derjenigen Beschaffenheit und Menge unbedingt zu übernehmen, wie sich solche zur Zeit der Uebergabe an ihn eben vorfinden.

   Dagegen erhält er das etwa Fehlende nach Würderung der bei der Gutsübergabe zugezogenen Taxatoren, in eiserner Taxe stehende Gegenstände aber mit dem Betrage dieser Taxe vergütet. Die Gefahr jedoch, welcher die beim Antritts-Termine ihm zu übergebenden Feldfrüchte, Futterkräuter und sonstige Gewächse schon von Zeit ihrer Bestellung an durch Naturereignisse, z. B. durch Hagel, Frost, Dürrung, Mäuse- und Schneckenfraß u. s. w. oder durch sonstige Umstände ausgesetzt sind, trägt der antretende Pächter, indem der abgehende nur für ordnungsmäßige Bestellung verantwortlich ist, und es bleibt daher dem antretenden Pächter überlassen, sich um den Stand der Felder schon vor seinem Pachtantritte zu bekümmern und die geeigneten und zulässigen Mittel zu ergreifen, einem ihm drohenden Nachtheil, soweit möglich, noch abzuwenden.

2) Anlangend die etwaige Uebergewähr, so muß der antretende Pächter für alles dasjenige Vergütung leisten, auf dessen Vergütung dem abgehenden Pächter in seinem Pachtvertrage ein Recht zugesichert ist, ingleichen für den Samen des unter das Sommerfeld desjenigen Jahres, in welchem die Gutsübergabe erfolgt, ausgesäeten spanischen Klees, falls er diesen Samen nicht etwa in Natur geliefert hat.

   Der Betrag der Vergütung wird durch die bei der Uebergabe zugezogenen Taxatoren unter Leitung der Großherzogl. Commission festgestellt.

3) Nur die Vergütungen, welche der Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiskus dem Vorgänger im Pachte für die über den inventarmäßigen Bestand zurückgelassenen Obstbäume und für von demselben aufgeführte und von dem Großherzogl. Fiscus

übernommene Gebäude etwa zu zahlen hat, sollen dem Pächter nicht angesonnen werden, doch hat sich derselbe die Nachtragung dieser Gebäude und der sämmtlichen vom abgehenden Pächter über die im Inventare eingezeichnete Zahl gegen Vergütung von Seiten des Großherzogl. Fiscus zurückgelassenen Obstbäume in das Inventar gefallen zu lassen, und diesem Nachtrage ganz die Wirkung beizulegen, als wäre derselbe vor dem Pachtabschlusse mit ihm erfolgt.

4) Durch den Umstand, daß der Pächter das Pachtgut nebst Zubehör von seinem Vorgänger im Pachte unmittelbar übernehmen muß, werden jedoch Rechte oder Verbindlichkeiten unmittelbar zwischen dem Pächter und dessen Vorgänger im Pachte nicht begründet und es stehen dem Pächter aus dem Pachtvertrage des Vorgängers oder Nachfolgers keinerlei Rechte und Verbindlichkeiten gegen Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus zu; der Pächter hat vielmehr lediglich aus seinem Pachtvertrags-Verhältnisse Rechte und Verbindlichkeiten und diese nur dem Großherzogl. Staats- und Kammer-Fiscus gegenüber.

In Bezug auf die Gegenstände der dereinstigen *Pachtabgabe* wird hiermit Folgendes festgesetzt.

5) Für alles dasjenige, was er weniger gewährt, als wozu er pachtvertragsmäßig verbunden ist, und wofür nicht bereits im Inventare eine Taxe angegeben ist, welche den Maßstab für die zu leistende Entschädigung darbietet, hat der austretende Pächter volle Entschädigung, welche durch die für die Pachtabnahme zugezogenen Taxatoren unter Leitung Großherzogl. Commission zu ermitteln ist, zu leisten; für dasjenige dagegen, was er mehr gewährt, als ihm pachtvertragsmäßig obliegt, hat der abgehende Pächter, wenn er nicht *vorher* mit dem Großherzogl. Staats-Ministerium oder seinem Nachfolger im Pachte eine Uebereinkunft deshalb getroffen hat, weder von dem Ersteren noch vom antretenden Pächter eine Entschädigung zu beanspruchen.

6) *Ausnahmen* von obiger Regel, daß der Pächter auf Vergütung einer Uebergewähr keinen Anspruch hat, finden nur in folgenden Beziehungen statt:
   a. bei den im Inventare zu Geld angeschlagenen Stücken, für welche der Pächter den Betrag der etwaigen Supertaxe derselben zu empfangen hat, wogegen derselbe aber auch die Summe, um welche der ermittelte Werth dieser Stücke zur Zeit der Gutsabgabe gegen die Taxe im Inventare etwa zurückbleibt, ersetzen muß.
   b. Hinsichtlich desjenigen, was der Nachfolger im Pachte mehr an den Feldern und Gärten zu thun verlangt hat, als der Pächter zu thun vertragsmäßig verpflichtet war, in welcher Beziehung es bei den Bestimmungen im § 44 bewendet.

7) Erscheint es nicht wohl thunlich, das Gut, z. B. hinsichtlich der Feldbestellung, ganz nach Vorschrift des Inventars zurückzugeben, so kann dies der Pächter vor Ausführung einer anderen Feldbestellung oder sonst noch rechtzeitig dem Großherzogl. Staats-Ministerium anzeigen und geeignete Vorschläge thun. Von der Pflicht, das Gut nach Vorschrift des Inventars zurückzugeben, entbindet ihn jedoch nur die ausdrückliche Genehmigung dieser Vorschläge von Seiten der verpachtenden Behörde.

8) Sollte aber bei dereinstiger Pachtabnahme des Kammergutes *die volle Pachtzeit noch nicht abgelaufen sein* (vergl. z. B. § 39), oder wäre im Laufe der Pachtzeit eine Separation der Flur eingetreten und es deshalb nach dem Ermessen des Großherzogl. Staats-Ministeriums nicht statthaft oder möglich erscheinen, die Feldbestellung genau nach dem Inventare abzugewähren, so wird die gesammte Feldbestellung, wie sie bei der Uebergabe nach völligem Ablaufe der Pachtzeit zu gewähren gewesen wäre, nach dem Preise des auszusäen gewesenen Samens und des Artlohnes bemessen, und mit dem Preise des dagegen wirklich aufgewendeten Samens und des Artlohnes für die geleistete Feldarbeit verglichen, und es gilt dies namentlich auch in Ansehung der etwa bestellten Oelfrüchte und anderer Handelsgewächse. Je nach dem Ergebniß hat der abgehende Pächter das sich hierdurch herausstellende Deficit baar zu bezahlen oder die Uebergewähr ersetzt zu erhalten. Findet sich dabei an Futterkräutern mehr vor, als vom Pächter zurückzulassen und zu gewähren sind, so werden Luzerneklee und Esparsette, welche nach dem Ausspruche der Sachverständigen in einem wirthschaftlich gutem Zustande sich nicht mehr befinden, und spanischer Klee, wenn bereits im Jahre nach der Aussaat der erste Hieb davon

benutzt wurde, nicht vergütet, noch auf die zu gewährende Getreidebestellung aufgerechnet. Dagegen wird für Luzernekklee, Esparsette und spanischen Klee, welche noch in wirthschaftlich gutem Zustande sind (für spanischen Klee jedoch nur dann, wenn derselbe im Jahre nach der Aussaat noch nicht benutzt wurde), soweit dieselben den zu gewährenden Ackergehalt solcher Futterkräuter übersteigen, in der Weise Ersatz gewährt, daß die eine Hälfte der mit Luzernekklee und Esparsette bestandenen Fläche, als mit Korn, und die andere Hälfte, als mit Gerste bestanden, angesehen, für die mit spanischem Klee bestandene Fläche aber nur der laufende Preis des zur desfallsigen Aussaat erforderlich gewesenen Samens vergütet wird.

Fehlende Futterkräuter werden in solchem Falle von dem abgehenden Pächter in der Weise ersetzt, als wenn der diesfallsige Flächenraum mit Roggen zu bestellen und zu übergeben gewesen wäre.

Einzelne Bestimmungen aus verschiedenen Pachtverträgen.

1) Pacht-Contract über die preußische Domaine Düna.

§ 4.

... An dem Inventarium des abziehenden Pächters steht dem Fiscus ein eiserner Antheil im Betrage von 433 Thlr. 15 Sgr. 11 Pf. zu, welchen der abziehende Pächter sich ... bei Rückgabe der Pacht an den Inventariengeldern zum Abzuge bringen lassen muß; der anziehende Pächter hat daher den obigen Betrag nicht an den abziehenden Pächter, sondern an den Fiskus zu bezahlen.

§ 11.

Abgesehen von den Bauverbindlichkeiten, welche die §§ 12, 13 und 14 der allgemeinen Bedingungen dem Pächter auferlegen, verpflichtet sich derselbe folgende Bauten und bauliche Herstellungen, nämlich:

a. den Abbruch
   1) der auf dem Wirthschaftshofe zu Düna stehenden Scheune Lit. A. des Situationsplans vom 11. August 1868;
   2) des daselbst vorhandenen Taubenhauses, Lit. D. des obigen Planes;
   3) des daselbst sich befindenden Schoppens, Lit. E. des Planes;
   4) des dortigen Anbaus am Kuhstallgebäude, Lit. B. des Planes;
   5) der auf dem Domainenhofe zu O. sich befindenden Scheune, einschließlich des Transportes der durch den Abbruch gewonnenen Materialien nach Düna;
b. die ordnungsmäßige Herstellung der Abbruchs- und Baufläche;
c. den Neubau
   1) einer Scheune auf dem Wirthschaftshofe des Domainenvorwerks Düna (a. b. c. d. in Roth auf dem Plane);
   2) eines Stall- und Remisengebäudes im Anbau an das dortige Kuhstallgebäude (Lit. B. des Planes)

nach Maßgabe der dem Contracte in beglaubigter Abschrift resp. Copie beigefügten Anschläge und Zeichnungen der Königlichen Landbauinspection Northeim vom 11. August 1868 bis spätestens 1. Juli 1872 gut und tüchtig zur Ausführung zu bringen.

Als Beihülfe zu den Kosten dieser Bauten wird dem Pächter fiscalischerseits ein Beitrag von

2300 Thalern

gewährt und außerdem werden ihm die durch den Abbruch der alten Gebäude zu gewinnenden alten Materialien, so weit sie nach den Anschlägen bei den auszuführenden Neubauten nicht wieder zu verwenden sind, unentgeltlich überlassen. Eine weitere Entschädigung für die dem Pächter vorstehend übertragenen Bauausführungen steht demselben nicht zu, vielmehr hat er die Letztere im Uebrigen ganz auf eigene Kosten zu bewirken.

Die Zahlung des fiscalischen Kostenbeitrags von 2300 Thalern erfolgt in drei gleichen Raten dergestalt, daß die erste Rate gezahlt wird, wenn nach dem allein entscheidenden Gutachten der verpachtenden Behörde die Bauausführungen von dem Pächter in der Weise gefördert worden sind, daß der Werth derselben den dritten Theil der Gesammtbaukosten erreicht; die zweite Rate, wenn unter gleicher Maßgabe der Werth der ausgeführten Bauten zwei Drittheile der Gesammtbaukosten repräsentirt, und die dritte Rate nach vollständiger vorschriftsmäßiger Ausführung und Abnahme sämmtlicher in Rede stehender Bauten.

Der Pächter hat die oben beigefügten Bauanschläge zu vollziehen und dieselben genau zu befolgen. Auch unterwirft er sich den gleichfalls beigefügten und von ihm zu

vollziehenden Bauentreprise-Bedingungen vom .... Die neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen gehen mit der Abnahme in das fiscalische Eigenthum über und treten den Pachtobjecten hinzu.

§ 21.

Der Pächter hat bei der dereinstigen Rückgewähr alle Vorräthe an Stroh und Dünger unentgeltlich zurückzulassen.

2) Pacht-Contract über die preußische Domaine S.

§ 4.

Die Pachtdauer ist für die Zeit vom 1. Mai bis Johannis 1868 und von diesem Zeitpunkte an auf fernere 12 Jahre bis zu Johannis 1880 unter den folgenden Bestimmungen festgesetzt:

Die verpachtende Behörde reservirt sich das Recht, den Pachtvertrag am Johannistermine 1873 zum Johannistermine 1874 zu kündigen, und sodann das Pachtverhältniß unter den, für die Erledigung desselben zum Termine 1880 bestimmten Bedingungen aufzuheben.

Die verpachtende Behörde ist ferner befugt und berechtigt, in gleicher wie vorstehender Weise zu den, nach dem Termine Johannis 1874 folgenden Johannisterminen alljährlich zu verfahren, sowie schließlich eventuell bei sonstiger Fortsetzung des Pachtverhältnisses während der Dauer desselben und zwar vom Termine Johannis 1874 an, nach vorgängiger jähriger Kündigung diejenigen Consistenzgrundflächen, über welche dieselbe anderweit zu verfügen beabsichtigt, gegen den, für Abtrennungen von dem Pachtobjecte im Nachstehenden bestimmten Absatz an dem jährlichen Pachtgelde und unter Ausschluß sonstiger etwaiger Entschädigungsanforderungen aus dem Pachtverhältnisse zurückzunehmen.

§ 6.

Wenn nach dem § 7. der allgemeinen Bedingungen oder in Folge der bezügigen Bestimmung des vorstehenden § 4. von der verpachtenden Behörde Grundstücke aus dem Pachtverhältnisse zurückgenommen werden, so wird der Erlaß am jährlichen Pachtgelde

1) für Gärten und Gartenland zu . . . . 3 Thlr.
2) für Ackerland zu . . . . . 2 =
3) bei Wiesen
   a. zweischürigen zu . . . . . 3 =
   b. einschürigen zu . . . . . 2 =
4) bei Weideland zu . . . . . 15 Sgr.

für den Morgen berechnet und bestimmt.

§ 21. C. Nr. 3.

Der Pächter übernimmt

a. sämmtliche Befriedigungen,

b. die sämmtlichen Schützen sowohl vor den Freifluthen als vor den Mahlgerinnen zur eigenen Unterhaltung und Erneuerung während der Pachtdauer und werden ihm zu dem Ende diese Gegenstände bei dem Antritte seiner Pacht erga taxatum übergeben, so wie bei der Endigung derselben auf gleiche Weise wieder abgenommen.

Die Auszahlung des taxati wird von dem Pächter nicht verlangt; dagegen ist derselbe schuldig und verpflichtet, den bei der zweiten Taxation sich etwa ergebenden mindern Werth der obigen Gegenstände der verpachtenden Behörde zu erstatten, auf den etwaigen mehreren Werth aber zu verzichten.

3) Pacht-Contract über das Rittergut W.

§ 7.

a. Diejenigen Vorrichtungen in den Küchen, Kellern, Molkenstuben, Speise-, Vorraths-, Rauch-, Luft- und sonstigen Kammern und Räumen, die keine Verbandstücke der Gebäude ausmachen, so wie die zum Aufbewahren und zum Hinhängen der Victualien u. s. w. dienenden Geräthe und Geschirre hat der Pächter bei dem Antritt des Gutes gegen sofortige Erlegung des Taxati zu übernehmen.

b. Folgende Gegenstände werden dem Pächter nach einer genauen von ihm anzuerkennenden Beschreibung und Taxation eines dazu beauftragten Bauverständigen

in dem Zustande, worin sie sich beim Antritt der Pacht befinden, überliefert und von demselben während der Pachtzeit aus eigenen Mitteln unterhalten und erneuert, bei dem Ablaufe der Pacht aber mit der Beschreibung verglichen, wiederum von einem Sachverständigen nach den bei der ersten Taxation zum Grunde gelegten Principien geschätzt, und ist dann der etwaige Minderwerth abseiten des Pächters dem Verpächter zu erstatten, wogegen der Pächter auf den Ersatz eines etwaigen Mehrwerths überall keinen Anspruch hat, vielmehr alle Verbesserung ohne irgend eine Entschädigung zurücklassen muß: als:

1) sämmtliche Oefen ohne Unterschied, auch die Back- und Darröfen sammt den dazu gehörigen Rauch-, Röhren- Klappen-, Hürden 2c. mit Ausnahme der Kaminthüren.
2) Die Koch- und Feuerheerde sammt Zubehör, nur mit Ausnahme der bis unter die Gebälke leitenden Hauptbrandmauern, so wie der Rauchmäntel und Schornsteinröhren.
3) Die hölzernen und steinernen Krippen, die Raufen, Latierbäume, Blechbeschläge, Ketten, Krampen, Stangen, und was dahin gehört in den Pferdeställen excl. der Unterstützungen der Krippen, insofern selbige von Stein sind, die hölzernen Krippen aber incl. deren Unterstützung und Verschlagwerk, übrigens ohne die Bekleidung zwischen den Krippen und den Raufen, auch ausschließlich der etwa feststehenden Streu-Wände der sonstigen Bekleidungen und Latierpfosten.
4) Die steinernen und hölzernen Krippen, die Schlingen, Bindpfähle, Strohhölzer, Krampen und Ringe in den Rindviehställen excl. der Unterstützungen der Krippen, wenn diese von Stein sind.
5) Die hölzernen und sonstigen Tröge in den Schweine- und sonstigen Ställen.
6) Die hölzernen und steinernen Wassertröge in den Gebäuden so wie auf dem Hofe.
7) Die Einrichtungen der Taubenschläge, Federviehställe, an Kasten, Brettern, Latten, Gitter, Klappen und Leiterwerk.
8) Die Wasserleitungen und Brunnen nebst allem Zubehör, mit Ausschluß jedoch der Brunnengemäuer, Kasten, Schling- und Deckwerke.
9) Die Trockengerüste in der Ziegelei.

Halle, Buchdruckerei des Waisenhauses.